

**JENIS-JENIS PERJANJIAN SEBAGAI DASAR HUKUM
DALAM PENGALIHAN HAK GUNA BANGUNAN
OBJEK HAK TANGGUNGAN**



TESIS

Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan
Mencapai Derajat Sarjana S-2

Magister Kenotariatan

Oleh:

RETNO PRABANDARI, S.H.

B4B 005 203

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2007**

**JENIS-JENIS PERJANJIAN SEBAGAI DASAR HUKUM
DALAM PENGALIHAN HAK GUNA BANGUNAN
OBJEK HAK TANGGUNGAN**

Disusun oleh

RETNO PRABANDARI, SH

B4B005203

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji

pada tanggal 7 Juli 2007

Dinyatakan telah memenuhi dan disetujui oleh:

Dosen Pembimbing

Ketua Program Magister Kenotariatan

Moch Dja'is, S.H., C.N., M.Hum

Mulyadi, S.H., M.S.

NIP. 130 675 343

NIP. 130 529 429

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa tesis ini adalah hasil pekerjaan saya sendiri dan di dalamnya tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar di suatu perguruan tinggi dan lembaga pendidikan lainnya.

Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penerbitan maupun yang belum atau tidak diterbitkan, sumbernya dijelaskan di dalam tulisan dan daftar pustaka.

Semarang, Juli 2007

Yang menyatakan,

Penulis

MOTTO

*Bila seseorang ingin mengalami rasa damai,
dia harus menggali dunia batinnya lebih mendalam lagi,
melalui doa setiap hari.
(Murray Bodo)*

*Sungguh menyedihkan,
dunia ini hanya mengenal dua hal: kuasa dan kekerasan.
Maka jadilah engkau orang yang lemah lembut
agar dapat mengimbangi
jumlah orang-orang yang membenci orang lain di dunia ini
(Murray Bodo)*

Karya ini kupersembahkan untuk:

♥ **Bapak (Alm) dan Ibu tercinta**

yang tiada mengenal lelah mendoakan putri-putrinya

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan segala rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat melakukan penelitian, menyusun dan menyelesaikan tesis ini, guna memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Magister Kenotariatan di Universitas Diponegoro Semarang.

Proses penyelesaian tesis ini tidak lepas dari segala bimbingan, petunjuk dan kerjasama yang baik dari berbagai pihak. Oleh karena itu pada kesempatan ini, penulis menyampaikan ucapan terima kasih dengan penuh rasa hormat, kepada:

1. Bapak Prof. DR. dr. SUSILO WIBOWO, MS.ed; S.Pd; A.nd; selaku Rektor Universitas Diponegoro
2. Bapak MULYADI, S.H., M.S., selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.
3. Bapak YUNANTO, S.H., M.Hum., selaku Sekretaris Akademik Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.
4. Bapak MOCH. DJA'IS, S.H., C.N., M.Hum, selaku Dosen Pembimbing yang telah meluangkan waktunya untuk membimbing penulis dalam penyusunan tesis ini.
5. Bapak BUDI ISPRIYARSO, S.H., M.Hum, selaku Dosen Wali. Terima kasih atas bimbingan Bapak selama saya menjadi Mahasiswa Magister Kenotariatan.
6. Bapak CHULAEMI, S.H., selaku Dosen Agraria penulis sejak menempuh Strata Satu hingga Strata Dua di Universitas Diponegoro ini.

7. Tim review proposal penelitian serta tim penguji tesis yang meluangkan waktu untuk menilai kelayakan proposal penelitian penulis dan bersedia menguji tesis dalam rangka meraih gelar Magister Kenotariatan di Universitas Diponegoro.
8. Seluruh Dosen dan Staf Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.
9. Notaris PPAT dan Wreda Notaris yang telah meluangkan waktu dan memberikan pendapatnya kepada penulis. Bapak B.I.P. Suhendro, Bapak Suyanto, Ibu Nisa Rachmasari, dan Bapak H. Soepirman Soetarman.
10. Almarhum Bapak tercinta dan Ibu tersayang, terima kasih atas ketulusan doa, cinta, kasih dan sayang yang telah Bapak dan Ibu berikan kepada saya selama ini.
11. dr. Dyah Hapsari, Letda. dr. Niken Kusumastuti, dan calon-calon kakak iparku tercinta, terima kasih selalu atas dukungannya.
12. Sahabat-sahabatku: Ratna Sari Dewi, Megarani Mandaka, Eny, Melias, Ridwan, Dwi, dan Andrianto yang menceriakan hari-hariku. Serta Elvira Markus dan Ningrum Puji Lestari yang senantiasa membantu penulis dalam pembuatan tesis ini.
13. Sahabat-sahabatku di Magister Kenotariatan UNDIP: Elyza Handaningrum, Ida Rosida, dan Uchrowiyah Anna. Terima kasih karena membuat suasana kuliah di hari Sabtu dan Minggu terasa asyik dan menyenangkan.
14. Teman-teman Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro kelas Akhir Pekan angkatan pertama 2005. Terima kasih atas kebersamaannya selama ini. Tidak terasa hampir dua tahun kita lalui bersama dengan penuh kebahagiaan dan keakraban. Semoga tali persaudaraan kita tidak akan pernah putus selamanya. Amien.
15. Semua pihak yang dengan segala ketulusan telah membantu penulis sehingga penulisan tesis ini dapat berjalan dengan baik dan lancar.

Penulis menyadari bahwa apa yang penulis susun ini masih jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu, segala masukan dari berbagai pihak sangat penulis butuhkan untuk kesempurnaan tesis ini.

Semoga tulisan ini dapat menjadi bahan referensi bagi semua pihak yang membutuhkan.

Semarang, Juni 2007

Penulis

Jenis-Jenis Perjanjian Sebagai Dasar Hukum Dalam Pengalihan Hak Guna Bangunan Obyek Hak Tanggungan

Abstraksi

Hak jaminan bersifat membatasi perbuatan hukum bahkan menghapus hak pemberi jaminan atas obyek jaminan. Sehingga obyek hak tanggungan tidak dapat dialihkan. Tujuan penulisan mengetahui diperbolehkan atau tidaknya pemindahtanganan, langkah-langkah pengalihan, jenis-jenis perjanjian sebagai dasar hukum pengalihan, kelemahan dan kelebihan perjanjian-perjanjian yang telah dibuat dalam pengalihan HGB obyek hak tanggungan, serta perlu tidaknya dibuat APHT baru. Berdasar analisis kualitatif, diketahui pemindahtanganan tanah HGB obyek hak tanggungan diperbolehkan; langkah-langkah pengalihan adalah dibuat surat pernyataan sepihak dari penanggung, surat persetujuan kreditur melakukan pemecahan atau pemisahan, royalti hak tanggungan atas hasil pecahan yang hendak dijual, jual beli atas tanah hasil pecahan atau pemisahan, pembayaran hasil penjualan kepada kreditur; jenis-jenis perjanjiannya adalah perjanjian antara kreditur dengan pembeli, pemberi jaminan, pembeli dan pemberi jaminan, PPAT, perjanjian antara pembeli dengan pemberi jaminan, PPAT, dan perjanjian antara pemberi hak tanggungan dengan PPAT; kelemahannya peraturan perundang-undangan tidak mengatur secara jelas, kelebihanannya dasar pembuatan perjanjian adalah hukum perdata, menghemat waktu dan biaya. Disarankan pembuat peraturan melakukan revisi peraturan perundang-undangan hak tanggungan khususnya mengenai akibat pemecahan dan pemisahan tanah obyek hak tanggungan. Notaris-PPAT perlu meningkatkan kreatifitas dan pemahamannya dalam pembuatan akta agar dapat melindungi kepentingan para pihak berdasar peraturan perundang-undangan.

Kata Kunci: Jenis-jenis perjanjian, pemecahan, pemisahan.

**The Agreement Types as the Legal Basis
Upon the Alteration of Building Functional Right of
The Compulsion Right Object**

Abstract

The warranty right has the nature of restricting the legal action and even deleting the right of the warranty provider upon the warranty object, so that the compulsion right object could not be altered. The purpose of the research is to acknowledge whether it is permitted or not of the hand over process, the alteration steps, the agreement types as the alteration legal basis, the weakness and the strength of the agreement made upon alteration of HGB of the compulsion right object, and the importance of the new APHT. Based upon the analysis qualitative, it is acknowledged that the land of HGB hand over process of the compulsion right object is permitted; the alteration steps are made as the one side statement of the compulsion provider, the creditor agreement letter of completing the separation or fractioning, the compulsion right royalty upon the up-selling fractioning result, trading upon the land of the fractioning or separation result, the payment of the selling result to the creditor, the warranty provider, the warranty buyer and provider, PPAT, and the agreement between the compulsion right provider and PPAT; the weakness is the regulation does not regulate clearly, the strengths are the agreement publishing basis is the civil law it could save time and money. It is advised to the regulation publisher to revise the regulation of the compulsory right, especially upon the consequences of the fractioning and the separation of the land of compulsion right object. The PPAT-notary should increase the creativity and the comprehension upon the publishing of the certificate in order to protect the necessity of the parties based upon regulation.

Key words: the agreement types, fractioning, separation.

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
PERNYATAAN	iii
MOTTO	iv
KATA PENGANTAR	v
ABSTRAK	viii
DAFTAR ISI	x
 BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian	7
D. Manfaat Penelitian	7
E. Sistematika Penulisan	
	8
 BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Tinjauan Umum Perjanjian	11
B. Tinjauan Umum Mengenai Hak Tanggungan	37
C. Tinjauan Umum Mengenai HGB	57
 BAB III METODOLOGI PENELITIAN	

A. Metode Pendekatan	63
B. Spesifikasi Penelitian	64
C. Metode Pengumpulan Bahan Hukum dan Data	64
D. Metode Analisis Data	66
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
A. Diperbolehkan atau Tidaknya Obyek Hak Tanggungan Dipindahtangankan	67
B. Langkah-langkah Pengalihan HGB Obyek Hak Tanggungan ..	70
C. Jenis-jenis Perjanjian Sebagai Dasar Hukum Dalam Pengalihan HGB Obyek Hak Tanggungan	83
D. Kelemahan dan Kelebihan Jenis-Jenis Perjanjian yang Telah Dibuat	94
E. Perlu Tidaknya Dibuat APHT Baru	97
BAB V PENUTUP	
A. Simpulan	102
B. Saran	106
DAFTAR PUSTAKA	107
LAMPIRAN	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pemerintah Indonesia saat ini sedang melakukan pembangunan di segala bidang. Salah satunya adalah pembangunan dalam bidang ekonomi. Pembangunan ekonomi sebagai bagian dari pembangunan nasional, merupakan salah satu upaya untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Dasar 1945. Untuk memelihara kesinambungan pembangunan tersebut, yang pelakunya meliputi baik pemerintah maupun masyarakat sebagai orang perseorangan dan badan hukum, sangat diperlukan dana dalam jumlah besar.

Pembangunan ekonomi dan perdagangan akan selalu diikuti oleh perkembangan kebutuhan akan kredit. Pemberian fasilitas kredit akan selalu memerlukan adanya jaminan. Hal ini demi keamanan pemberian kredit sehingga piutang yang dipinjamkan akan terjamin pelunasannya karena adanya jaminan.

Perjanjian kredit merupakan bentuk kesepakatan yang dibuat oleh pemberi dan penerima kredit. Berdasarkan fungsinya, perjanjian kredit yang diberikan oleh lembaga perbankan merupakan:

1. Perjanjian pokok, artinya perjanjian kredit merupakan sesuatu yang menentukan batal atau tidaknya perjanjian lain yang mengikatnya.
2. Alat bukti batasan hak dan kewajiban antara debitur dan kreditur.

3. Alat untuk melakukan monitoring kredit.¹

Seperti sudah disebutkan pada nomor 1 di atas bahwa perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok yang berarti dapat diikuti oleh perjanjian *accessoir* yang bentuknya bisa bermacam-macam. Perjanjian *accessoir* ini tergantung dari kesepakatan para pihak dan pada objek yang dijaminakan. Sebagian besar pengusaha atau *developer* menggunakan lembaga jaminan hak tanggungan sebagai salah satu usaha memberi kepastian pembayaran kepada kreditur.

Obyek hak tanggungan adalah tanah. Tanah merupakan barang jaminan untuk pembayaran utang yang paling disukai oleh lembaga keuangan pemberi fasilitas kredit. Sebab tanah pada umumnya mudah dijual, harganya terus meningkat, mempunyai tanda bukti hak, sulit digelapkan dan dapat dibebani hak tanggungan yang memberikan hak istimewa kepada kreditur.² Walaupun tidak semua tanah memiliki sifat atau dalam keadaan seperti telah disebutkan tadi. Terdapat pula tanah yang sukar dijual, harganya terus menurun, mudah digelapkan, tidak mempunyai tanda bukti hak dan tidak dapat dibebani hak tanggungan. Apabila tanah tersebut memiliki kelemahan-kelemahan seperti tersebut di atas, biasanya tidak diterima oleh kreditur sebagai jaminan pembayaran utang namun hanya dipakai sebagai jaminan tambahan saja.

Tanah obyek hak tanggungan berupa Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atas Tanah Negara, Rumah Susun yang berdiri di atas Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan oleh negara, dan Hak

¹ Rahmadi Usman, *Aspek-aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2001, hal 265.

² Effendi Perangin, *Praktek Penggunaan Tanah sebagai Jaminan Kredit*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1995, halaman IX.

Milik atas satuan rumah susun yang bangunannya berdiri di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan oleh negara, berikut bangunan, tanaman dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut. Obyek hak tanggungan tersebut merupakan hak milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dan dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang bersangkutan³.

Hak jaminan atas tanah melindungi kreditur sebagai pihak yang lemah setelah hutang diberikan. Hak jaminan bersifat membatasi pemberi jaminan untuk melakukan perbuatan hukum atas obyek jaminan. Bahkan menghapus hak pemberi jaminan atas obyek jaminan apabila debitur tidak memenuhi prestasinya. Pemenuhan prestasi tersebut bisa berupa pembayaran seluruh hutang berikut bunga, atau eksekusi atas obyek hak tanggungan. Eksekusi inilah yang menyebabkan hapusnya hak pemberi jaminan atas obyek jaminan.

Lembaga Hak Tanggungan melahirkan pemberi hak tanggungan dan pemegang hak tanggungan. Pemegang hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai orang yang berpiutang. Pemberi hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan yang bersangkutan. Mengingat objek hak tanggungan adalah tanah maka yang bisa memberikan hak tanggungan adalah orang yang mempunyai kewenangan atas tanah pada saat pendaftaran hak tanggungan dilakukan.

³ H. Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004, hal 105.

Banyak keuntungan yang bisa diperoleh kreditur pemegang hak tanggungan. Pertama, kreditur pemegang hak tanggungan diberi kedudukan yang istimewa, diutamakan atau mendahului dalam hal mendapat pelunasan hutang, yang disebut *droit de preference*. Hak tanggungan juga mengikuti dimanapun obyek hak tanggungan itu berada dan pemegang hak tanggungan diberi wewenang untuk mengeksekusi obyek hak tanggungan tanpa putusan pengadilan. Kedua, adanya asas-asas hak tanggungan. Sebenarnya asas-asas ini bersifat melindungi kepentingan kreditur, debitur dan pihak ketiga. Asas-asas tersebut adalah asas publisitas, asas spesialisitas dan asas tidak dapat dibagi-bagi. Asas publisitas adalah asas yang menyatakan bahwa pemberi hak tanggungan wajib didaftarkan pada kantor pertanahan. Asas spesialisitas adalah asas yang menetapkan isi APHT. Sedangkan asas tidak dapat dibagi-bagi adalah asas yang menyatakan bahwa dengan dilunasinya sebagian dari hutang yang dijamin tidak berarti terbebasnya sebagian obyek hak tanggungan dari beban hak tanggungan, melainkan hak tanggungan itu tetap membebani seluruh obyek hak tanggungan untuk sisa hutang yang belum dilunasi.

Perlindungan hukum kadangkala dapat pula menimbulkan kesulitan bagi para pihak. Salah satunya adalah pada asas tidak dapat dibagi-bagi. Asas ini oleh pembuat undang-undang telah disimpangi. Penyimpangannya diatur dalam Pasal 2 ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT), yang berbunyi:

" Apabila Hak Tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah, dapat diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan, bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara

angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek Hak Tanggungan, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi."

Pengecualian dari asas tidak dapat dibagi-bagi tersebut di atas digunakan untuk menampung perkembangan kebutuhan dunia perkreditan antara lain mengakomodasi keperluan pendanaan pembangunan kompleks perumahan. *Developer* menggunakan lembaga jaminan hak tanggungan sebagai jaminan fasilitas kredit. Obyek jaminan hak tanggungan yang dipakai adalah bidang tanah kompleks perumahan. Tujuan pemberian kredit tersebut untuk pembangunan seluruh kompleks. Berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat (2) UUHT, *developer* boleh menjual bangunan dan tanah yang dibebani hak tanggungan kepada pihak ke tiga. Pembelian atas bangunan dan tanah yang dibebani hak tanggungan tersebut menyebabkan hapusnya hak tanggungan atas tanah obyek jual beli.

Selain untuk masalah pendanaan kompleks perumahan bagi *developer*, sebenarnya masih ada permasalahan lain yang dapat timbul dan berbenturan dengan asas tidak dapat dibagi-bagi. Permasalahan timbul disaat debitur pemberi hak tanggungan tidak mampu untuk membayar sisa angsuran. Ada beberapa cara penyelesaian untuk permasalahan tersebut. Pertama, setelah debitur dinyatakan wanprestasi, kreditur mengeksekusi obyek hak tanggungan melalui pelelangan umum. Kedua, debitur menjual sendiri obyek hak tanggungan dan menggunakan uang hasil penjualan untuk membayar hutang. Ketiga, debitur hanya menjual

sebagian dari tanah obyek hak tanggungan untuk membayar sisa angsuran. Tindakan pertama tentu sudah sesuai dengan ketentuan undang-undang. Tindakan kedua sering dilakukan dalam praktek perbankan. Tindakan yang ketiga biasanya terjadi karena pemberi hak tanggungan tidak ingin menjual seluruh obyek hak tanggungan berdasar alasan tertentu. Cara penyelesaian ke tiga ini bertentangan dengan salah satu asas hak tanggungan, yaitu asas tidak dapat dibagi-bagi.

Meskipun bertentangan dengan asas tidak dapat dibagi-bagi cara penyelesaian ke tiga tersebut di atas tidak menjadi masalah, selama pelaksanaannya tidak menyalahi ketentuan hukum privat dan hukum publik yang sedang berlaku. Artinya dalam pelaksanaan penjualan sebagian tanah yang dibebani hak tanggungan, baik kreditur, debitur atau pihak ketiga tidak boleh menyalahi prosedur administratif yang telah ditentukan oleh negara dan melahirkan perbuatan melawan hukum yang mampu merugikan salah satu pihak.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian dan latar belakang penelitian dan sesuai dengan judul penelitian yang telah disebutkan di atas, yaitu: "Jenis-jenis Perjanjian Sebagai Dasar Hukum dalam Pengalihan Hak Guna Bangunan Obyek Hak Tanggungan", penulis membatasinya pada:

1. Apakah diperbolehkan obyek hak tanggungan dipindahtangankan?
2. Apa saja langkah-langkah pengalihan HGB obyek hak tanggungan?
3. Apa saja jenis-jenis perjanjian yang dipakai sebagai dasar hukum dalam pengalihan hak atas tanah Hak Guna Bangunan objek Hak Tanggungan?
4. Apa saja kelemahan dan kelebihan perjanjian-perjanjian yang telah dibuat?

5. Apakah perlu dibuat APHT baru untuk sisa obyek hak tanggungan yang sudah dipisah?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian yang dikemukakan dalam permasalahan tersebut di atas, tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui:

1. Mengetahui mengenai hal diperbolehkan ataukah tidaknya obyek hak tanggungan dipindahtangankan
2. Langkah-langkah pengalihan HGB obyek hak tanggungan
3. Jenis-jenis perjanjian yang dipakai sebagai dasar hukum dalam pengalihan hak atas tanah Hak Guna Bangunan objek Hak Tanggungan
4. Kelemahan dan kelebihan perjanjian-perjanjian yang telah dibuat
5. Perlu tidaknya dibuat APHT baru untuk sisa obyek hak tanggungan yang sudah dipisah

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan akan dapat melengkapi dan mengembangkan perbendaharaan ilmu hukum perdata khususnya di bidang hukum jaminan.

2. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi para praktisi dan pembuat kebijakan serta dapat memberikan sedikit gambaran bagi berbagai pihak tentang Jenis-jenis perjanjian yang digunakan sebagai dasar hukum dalam pengalihan hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan.

E. Sistematika Penulisan

Dalam penulisan tesis ini, sistematika dari hasil penelitian mengacu pada buku pedoman penulisan tesis program pascasarjana Magister Kenotariatan yang diterbitkan oleh Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang Tahun 2001. Seluruh penulisan tesis ini terdiri dari lima bab, masing-masing bab memiliki keterkaitan antara yang satu dengan yang lainnya. Adanya sistematika tersebut bertujuan agar penulis tesis ini lebih terarah dan sistematis.

Adapun gambaran yang lebih jelas mengenai skripsi ini akan diuraikan dengan sistematika sebagai berikut:

Bab I Pendahuluan. Dalam bab ini diuraikan tentang alasan pemilihan judul, ruang lingkup dan perumusan permasalahan, tujuan dan kegunaan penelitian serta sistematika penulisan. Dalam alasan pemilihan judul diuraikan tentang hal-hal yang menjadi alasan dilakukan penelitian dan penulisan tentang jenis-jenis perjanjian sebagai dasar hukum dalam pengalihan Hak Guna Bangunan obyek hak tanggungan, yaitu mengenai obyek tanah sebagai jaminan yang paling disukai oleh kreditur, penyimpangan asas tidak dapat dibagi-bagi dari hak tanggungan sebagai upaya debitur agar seluruh tanahnya tidak dieksekusi, dan penyimpangan asas tidak dapat dibagi-bagi dari hak tanggungan sebagai upaya kreditur agar piutangnya dibayar. Selanjutnya agar dalam penelitian ini tidak terjadi penyimpangan dalam pengumpulan data dan keaburan dalam pembahasannya, maka penelitian ini dibatasi pada beberapa pokok permasalahan yang diuraikan dalam ruang lingkup dan perumusan permasalahan.

Bab II Tinjauan Pustaka. Bab ini menguraikan tentang hal-hal yang berkaitan dengan perjanjian, hak tanggungan, dan Hak Guna Bangunan (HGB). Hal-hal tersebut adalah pengertian perjanjian, jenis-jenis perjanjian, syarat sahnya perjanjian, asas-asas perjanjian, unsur-unsur perjanjian, prestasi dan wanprestasi, pengertian hak tanggungan, ciri-ciri hak tanggungan, asas-asas hak tanggungan, subyek hak tanggungan, obyek hak tanggungan, proses pembebanan hak tanggungan, Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT), Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), hapusnya hak tanggungan, pencoretan hak tanggungan, pengertian HGB, subyek HGB, tanah yang dapat diberikan dengan HGB, kewajiban dan hak pemegang HGB, pembebanan HGB, dan hapusnya HGB. Materi-materi dan teori-teori ini merupakan landasan yang mendasari analisis hasil penelitian yang diperoleh dengan mengacu pada pokok-pokok permasalahan yang telah disebutkan dalam Bab I.

Bab III Metode Penelitian. Dalam Bab ini dijelaskan mengenai metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian, spesifikasi penelitian, metode pengumpulan bahan hukum dan data, dan metode analisis data.

Bab IV Hasil Penelitian dan Pembahasan. Dalam bab ini akan disajikan data yang diperoleh dari hasil-hasil penelitian dan pembahasan yang menghubungkan fakta atau data yang diperoleh dari hasil studi kepustakaan, wawancara dan observasi yang berpedoman pada pokok-pokok permasalahan yang telah ditentukan dalam Bab I, data dan pembahasan sesuai dengan pokok-pokok permasalahan yang ada.

Bab V Penutup. Bab ini berisi tentang kesimpulan dari hasil penelitian dan pembahasan tentang permasalahan dalam Bab I.

Penulisan skripsi ini dilengkapi pula dengan daftar pustaka dan lampiran-lampiran yang diperlukan.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. TINJAUAN UMUM PERJANJIAN

1. Pengertian Perjanjian

Pengertian perjanjian berdasarkan Pasal 1313 KUHPdata adalah:

"Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih."

Rumusan perjanjian dalam Pasal 1313 KUHPdata tersebut di atas menurut para sarjana mengandung banyak kelemahan.

Menurut Muhamad Abdul Kadir, Pasal 1313 KUHPdata mengandung kelemahan karena,

a. Hanya menyangkut sepihak saja

Dapat dilihat dari rumusan "satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya". Kata "mengikatkan" sifatnya hanya sepihak, sehingga perlu dirumuskan "kedua pihak saling mengikatkan diri" dengan demikian terlihat adanya konsensus antara pihak-pihak, agar meliputi perjanjian timbal balik.

b. Kata perbuatan "mencakup" juga tanpa konsensus

Pengertian "perbuatan" termasuk juga tindakan melaksanakan tugas tanpa kuasa atau tindakan melawan hukum yang tidak mengandung konsensus. Seharusnya digunakan kata "persetujuan".

c. Pengertian perjanjian terlalu luas

Hal ini disebabkan karena mencakup janji kawin (yang diatur dalam hukum keluarga), padahal yang diatur adalah hubungan antara debitur dan kreditur dalam lapangan harta kekayaan.

d. Tanpa menyebutkan tujuan

Rumusan Pasal 1313 KUHPerdata tidak disebut tujuan diadakannya perjanjian, sehingga pihak-pihak yang mengikatkan diri tidak jelas untuk maksud apa.⁴

Sedangkan menurut R. Setiawan, pengertian perjanjian tersebut terlalu luas, karena istilah perbuatan yang dipakai dapat mencakup juga perbuatan melawan hukum dan perwalian sukarela, padahal yang dimaksud adalah perbuatan melawan hukum.⁵

Para sarjana yang merasa bahwa pengertian perjanjian sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1313 KUHPerdata ini mengandung banyak kelemahan, memberikan rumusan mengenai arti perjanjian. Menurut Prof. Subekti, perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.⁶

Menurut Sudikno Mertokusumo, perjanjian adalah hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.

Pendapat lain dikemukakan oleh Rutten, menurutnya perjanjian adalah perbuatan yang tidak sesuai dengan formalitas-formalitas dari peraturan hukum

⁴ Abdul Kadir Muhamad, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya, Bandung, 1992, hal 78.

⁵ R. Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung, 1979, hal 49.

⁶ Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa, Jakarta, 1987, hal.1.

yang ada tergantung dari persesuaian kehendak dua atau lebih orang-orang yang ditujukan untuk timbulnya akibat hukum dari kepentingan salah satu pihak atas beban pihak lain atau demi kepentingan masing-masing pihak secara timbal balik.⁷

Para sarjana memberikan rumusan mengenai perjanjian dengan penggunaan kalimat yang berbeda-beda, namun pada prinsipnya mengandung unsur yang sama yaitu:

a. Ada pihak-pihak

Yang dimaksud dengan pihak disini adalah subyek perjanjian dimana sedikitnya terdiri dari dua orang atau badan hukum dan harus mempunyai wewenang melakukan perbuatan hukum sesuai yang ditetapkan oleh undang-undang.

b. Ada persetujuan antara pihak-pihak yang bersifat tetap dan bukan suatu perundingan.

c. Ada tujuan yang akan dicapai. Hal ini dimaksudkan bahwa tujuan dari pihak hendaknya tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan dan Undang-undang.

d. Ada prestasi yang akan dilaksanakan. Hal itu dimaksudkan bahwa prestasi merupakan kewajiban yang harus dipenuhi oleh pihak-pihak sesuai dengan syarat-syarat perjanjian.

e. Ada bentuk tertentu, lisan atau tulisan. Hal ini berarti bahwa perjanjian bisa dituangkan secara lisan atau tertulis. Hal ini sesuai ketentuan undang-

⁷ Purwahid Patrik, *Hukum Perdata II Jilid I*, 1988, hal 1-3

undang yang menyebutkan bahwa hanya dengan bentuk tertentu suatu perjanjian mempunyai kekuatan mengikat dan bukti yang kuat.

2. Jenis-jenis Perjanjian

Menurut Sutarno, perjanjian dapat dibedakan menjadi beberapa jenis yaitu:

- a. Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang dibuat dengan meletakkan hak dan kewajiban kepada kedua pihak yang membuat perjanjian. Misalnya perjanjian jual beli Pasal 1457 KUHPdata dan perjanjian sewa menyewa Pasal 1548 KUHPdata. Dalam perjanjian jual beli hak dan kewajiban ada di kedua belah pihak. Pihak penjual berkewajiban menyerahkan barang yang dijual dan berhak mendapat pembayaran dan pihak pembeli berkewajiban membayar dan hak menerima barangnya.
- b. Perjanjian sepihak adalah perjanjian yang dibuat dengan meletakkan kewajiban pada salah satu pihak saja. Misalnya perjanjian hibah. Dalam hibah ini kewajiban hanya ada pada orang yang menghibahkan yaitu memberikan barang yang dihibahkan sedangkan penerima hibah tidak mempunyai kewajiban apapun. Penerima hibah hanya berhak menerima barang yang dihibahkan tanpa berkewajiban apapun kepada orang yang menghibahkan.
- c. Perjanjian dengan percuma adalah perjanjian menurut hukum terjadi keuntungan bagi salah satu pihak saja. Misalnya hibah (*schenking*) dan pinjam pakai Pasal 1666 dan 1740 KUHPdata.
- d. Perjanjian konsensual, riil dan formil

Perjanjian konsensual adalah perjanjian yang dianggap sah apabila telah terjadi kesepakatan antara pihak yang membuat perjanjian.

Perjanjian riil adalah perjanjian yang memerlukan kata sepakat tetapi barangnya harus diserahkan. Misalnya perjanjian penitipan barang pasal 1741 KUHPerdara dan perjanjian pinjam mengganti Pasal 1754 KUHPerdara.

Perjanjian formil adalah perjanjian yang memerlukan kata sepakat tetapi undang-undang mengharuskan perjanjian tersebut harus dibuat dengan bentuk tertentu secara tertulis dengan akta yang dibuat oleh pejabat umum notaris atau PPAT. Misalnya jual beli tanah, undang-undang menentukan akta jual beli harus dibuat dengan akta PPAT, perjanjian perkawinan dibuat dengan akta notaris.

e. Perjanjian bernama atau khusus dan perjanjian tak bernama

Perjanjian bernama atau khusus adalah perjanjian yang telah diatur dengan ketentuan khusus dalam KUHPerdara Buku ke tiga Bab V sampai dengan bab XVIII. Misalnya perjanjian jual beli, sewa menyewa, hibah dan lain-lain.

Perjanjian tak bernama adalah perjanjian yang tidak diatur secara khusus dalam undang-undang. Misalnya perjanjian leasing, perjanjian keagenan dan distributor, perjanjian kredit.⁸

Sedangkan menurut Achmad Busro, jenis perjanjian dapat dibedakan menurut berbagai cara, adapun perbedaannya adalah sebagai berikut:

a. Perjanjian timbal balik dan perjanjian sepihak

⁸ Sutarno, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Alfabeta, Bandung, 2003, hal 82.

Perjanjian timbal balik yaitu perjanjian yang dapat menimbulkan kewajiban pokok bagi kedua belah pihak yang melakukannya. Misalnya: kewajiban yang timbul dalam perjanjian jual beli, pihak penjual mempunyai kewajiban pokok menyerahkan barang yang dijualnya, dipihak lain pembeli mempunyai kewajiban untuk membayar harga yang telah disepakati.

Perjanjian sepihak yaitu perjanjian dimana salah satu pihak saja yang dibebani suatu kewajiban.

Misal: dalam perjanjian pemberian hibah, hanya satu pihak saja yang mempunyai kewajiban.

b. Perjanjian cuma-cuma dan perjanjian dengan alas hak membebani

Perjanjian cuma-cuma yaitu suatu perjanjian yang memberikan keuntungan bagi salah satu pihak tanpa adanya imbalan dari pihak lain. Perjanjian dengan alas hak yang membebani adalah perjanjian dimana terhadap prestasi dari pihak yang lain, antara prestasi dan kontra prestasi tersebut terdapat hubungan menurut hukum meskipun kedudukannya tidak harus sama. Misal: Disatu pihak berprestasi sepeda, di pihak lain berprestasi kuda. Jadi disini yang penting adanya prestasi dan kontra prestasi.

c. Perjanjian konsensual, riil dan formil

Perjanjian konsensual yaitu adanya suatu perjanjian cukup dengan adanya kata sepakat dari para pihak.

Misalnya: Masing-masing pihak sepakat untuk mengadakan jual beli kambing.

Perjanjian riil yaitu perjanjian disamping adanya kata sepakat masih diperlukan penyerahan bendanya.

Misalnya: Dalam jual beli kambing tersebut harus ada penyerahan dan masih diperlukan adanya formalitas tertentu.

Adapun untuk perjanjian formil dalam perjanjian jual beli kambing di atas dengan dibuatkan akta tertentu.

d. Perjanjian bernama, tidak bernama dan perjanjian campuran.

Perjanjian bernama adalah perjanjian yang telah ada namanya seperti dalam buku III KUHPerdara Bab V sampai dengan Bab XVIII.

Perjanjian tidak bernama adalah perjanjian yang tidak ada namanya. Ketentuannya diatur dalam buku III KUHPerdara Bab I sampai dengan Bab IV yang merupakan ketentuan umum.

Perjanjian campuran adalah perjanjian yang terdiri dari beberapa perjanjian bernama juga kemungkinan pula terdapat perjanjian tidak bernama.

e. Perjanjian kebendaan dan obligatoir

Perjanjian kebendaan yaitu perjanjian untuk menyerahkan hak kebendaan. Sedangkan perjanjian obligatoir yaitu perjanjian yang dapat menimbulkan kewajiban kepada pihak-pihak, misal: jual beli.

f. Perjanjian yang sifatnya istimewa

1) Perjanjian liberatoir yaitu perjanjian untuk membebaskan dari kewajiban. Misal dalam Pasal 1438 KUHPerdara mengenai pembebasan

hutang dan pasal-pasal berikutnya (Pasal 1440 dan Pasal 1442 KUHPerdota).

- 2) Perjanjian pembuktian, yaitu perjanjian dimana para pihak sepakat menentukan pembuktian yang berlaku bagi para pihak.
- 3) Perjanjian untung-untungan, seperti yang ada dalam Pasal 1774 yaitu perjanjian yang pemenuhan prestasinya digantungkan pada kejadian yang belum tentu terjadi.
- 4) Perjanjian publik, yaitu perjanjian yang sebagian atau seluruhnya dikuasai oleh hukum publik karena salah satu pihak bertindak sebagai penguasa. Contoh: Perjanjian yang dilakukan antara mahasiswa tugas belajar (ikatan dinas).⁹

Abdulkadir Muhammad juga mengelompokkan perjanjian menjadi beberapa jenis, yaitu:

a. Perjanjian timbal balik dan perjanjian sepihak

Perjanjian timbal balik (*bilateral contract*) adalah perjanjian yang memberikan hak dan kewajiban kepada kedua belah pihak. Perjanjian timbal balik adalah pekerjaan yang paling umum terjadi dalam kehidupan bermasyarakat, misalnya perjanjian jual beli, sewa menyewa, pemborongan bangunan, tukar menukar.

Perjanjian sepihak adalah perjanjian yang memberikan kewajiban kepada satu pihak dan hak kepada pihak lainnya, misalnya perjanjian hibah, hadiah. Pihak yang satu berkewajiban menyerahkan benda yang menjadi obyek perikatan dan pihak yang lainnya berhak menerima benda yang

⁹ Achmad Busro, *Hukum Perikatan*, Semarang, Oetama, 1985, hal 4.

diberikan itu. Yang menjadi kriteria perjanjian jenis ini adalah kewajiban berprestasi kedua belah pihak atau salah satu pihak. Prestasi biasanya berupa benda berwujud baik bergerak maupun tidak bergerak, atau benda tidak berwujud berupa hak, misalnya hak untuk menghuni rumah.

Pembedaan ini mempunyai arti penting dalam praktek, terutama dalam soal pemutusan perjanjian menurut pasal 1266 KUHPdata. Menurut pasal ini salah satu syarat ada pemutusan perjanjian itu apabila perjanjian itu bersifat timbal balik.

b. Perjanjian percuma dan perjanjian dengan alas hak yang membebani

Perjanjian percuma adalah perjanjian yang hanya memberikan keuntungan pada satu pihak saja, misalnya perjanjian pinjam pakai, perjanjian hibah.

Perjanjian dengan alas hak yang membebani adalah perjanjian dalam mana terhadap prestasi dari pihak yang satu selalu terdapat kontra prestasi dari pihak lainnya, sedangkan antara kedua prestasi itu ada hubungannya menurut hukum. Kontra prestasinya dapat berupa kewajiban pihak lain, tetapi juga pemenuhan suatu syarat potestatif (imbalan). Misalnya A menyanggupi memberikan kepada B sejumlah uang, jika B menyerahkan suatu barang tertentu kepada A.

Pembedaan ini mempunyai arti penting dalam soal warisan berdasarkan undang-undang dan mengenai perbuatan-perbuatan yang merugikan para kreditur (perhatikan Pasal 1341 KUHPdata).

c. Perjanjian bernama dan tidak bernama.

Perjanjian bernama adalah perjanjian yang mempunyai nama sendiri, yang dikelompokkan sebagai perjanjian-perjanjian khusus karena jumlahnya terbatas, misalnya jual beli, sewa menyewa, tukar menukar, pertanggungan. Perjanjian tidak bernama adalah perjanjian yang tidak mempunyai nama tertentu dan jumlahnya tidak terbatas.

d. Perjanjian kebendaan dan perjanjian obligatoir.

Perjanjian kebendaan (*zakelijke overeenkomst, delivery contract*) adalah perjanjian untuk memindahkan hak milik dalam perjanjian jual beli. Perjanjian kebendaan ini sebagai pelaksanaan perjanjian obligatoir. Perjanjian obligatoir adalah perjanjian yang menimbulkan perikatan, artinya sejak terjadi perjanjian, timbullah hak dan kewajiban pihak-pihak. Pembeli berhak menuntut penyerahan barang, penjual berhak atas pembayaran harga. Pembeli berkewajiban membayar harga, penjual berkewajiban menyerahkan barang.

Pentingnya pembedaan ini adalah untuk mengetahui apakah dalam perjanjian itu ada penyerahan (*levering*) sebagai realisasi perjanjian dan penyerahan itu sah menurut hukum atau tidak.

e. Perjanjian konsensual dan perjanjian real.

Perjanjian konsensual adalah perjanjian yang timbul karena ada persetujuan kehendak antara pihak-pihak. Perjanjian real adalah perjanjian disamping ada persetujuan kehendak juga sekaligus harus ada penyerahan nyata atas barangnya, misalnya jual beli barang bergerak, perjanjian penitipan pinjam pakai (Pasal 1694, 1740 dan 1754 KUHPerdato).

Dalam hukum adat, perjanjian real justru yang lebih menonjol sesuai dengan sifat hukum adat bahwa setiap perbuatan hukum (perjanjian) yang obyeknya benda tertentu, seketika terjadi persetujuan kehendak serentak keetika itu juga terjadi peralihan hak. Hal ini disebut "kontan dan tunai".¹⁰

Salim H.S. memaparkan jenis perjanjian dengan cara yang sedikit berbeda dibandingkan dengan para sarjana di atas. Salim H.S di dalam bukunya menyebutkan bahwa jenis kontrak atau perjanjian adalah:

a. Kontrak Menurut Sumber Hukumnya

Kontrak berdasarkan sumber hukumnya merupakan penggolongan kontrak yang didasarkan pada tempat kontrak itu ditemukan. Perjanjian (kontrak) dibagi jenisnya menjadi lima macam, yaitu:

- 1) Perjanjian yang bersumber dari hukum keluarga, seperti halnya perkawinan;
- 2) Perjanjian yang bersumber dari kebendaan, yaitu yang berhubungan dengan peralihan hukum benda, misalnya peralihan hak milik;
- 3) Perjanjian obligatoir, yaitu perjanjian yang menimbulkan kewajiban;
- 4) Perjanjian yang bersumber dari hukum acara, yang disebut dengan *bewijsovereenkomst*;
- 5) Perjanjian yang bersumber dari hukum publik, yang disebut dengan *publieckrechtelijke overeenkomst*;

b. Kontrak Menurut Namanya

Penggolongan ini didasarkan pada nama perjanjian yang tercantum di dalam Pasal 1319 KUHPdata dan Artikel 1355 NBW. Di dalam Pasal

¹⁰ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Penerbit Alumni, Bandung, 1982, hal 86.

1319 KUHPerdota dan Artikel 1355 NBW hanya disebutkan dua macam kontrak menurut namanya, yaitu kontrak nominaat (bernama) dan kontrak innominaat (tidak bernama). Kontrak nominnat adalah kontrak yang dikenal dalam KUHPerdota. Yang termasuk dalam kontrak nominaat adalah jual beli, tukar menukar, sewa menyewa, persekutuan perdata, hibah, penitipan barang, pinjam pakai, pinjam meminjam, pemberian kuasa, penanggungan utang, perdamaian. Sedangkan kontrak innominaat adalah kontrak yang timbul, tumbuh dan berkembang dalam masyarakat. Jenis kontrak ini belum dikenal dalam KUHPerdota. Yang termasuk dalam kontrak innominat adalah *leasing*, beli sewa, *franchise*, kontrak rahim, *joint venture*, kontrak karya, keagenan, *production sharing*, dan lain-lain.

Namun, Vollmar mengemukakan kontrak jenis yang ketiga antara bernama dan tidak bernama, yaitu kontrak campuran. Kontrak campuran yaitu kontrak atau perjanjian yang tidak hanya diliputi oleh ajaran umum (tentang perjanjian) sebagaimana yang terdapat dalam title I, II, dan IV karena kekhilafan, title yang terakhir ini (title IV) tidak disebut oleh Pasal 1355 NBW, tetapi terdapat hal mana juga ada ketentuan-ketentuan khusus untuk sebagian menyimpang dari ketentuan umum. Contoh kontrak campuran, pengusaha sewa rumah penginapan (hotel) menyewakan kamar-kamar (sewa menyewa), tetapi juga menyediakan makanan (jual beli), dan menyediakan pelayanan (perjanjian untuk melakukan jasa-jasa). Kontrak campuran disebut juga dengan *contractus sui generis*, yaitu ketentuan-ketentuan yang mengenai perjanjian khusus paling banter dapat diterapkan

secara analogi (Arrest HR 10 Desember 1936) atau orang menerapkan teori absorpsi (*absorptietheorie*), artinya diterapkanlah peraturan perundang-undangan dari perjanjian, dalam peristiwa yang terjadi merupakan peristiwa yang paling menonjol, sedangkan dalam tahun 1947 Hoge Raad menyatakan diri (HR, 21 Februari 1947) secara tegas sebagai penganut teori kombinasi.

c. Kontrak Menurut Bentuknya

Di dalam KUHPdata, tidak disebutkan secara sistematis tentang bentuk kontrak. Namun apabila kita menelaah berbagai ketentuan yang tercantum dalam KUHPdata maka kontrak menurut bentuknya dapat dibagi menjadi dua macam, yaitu kontrak lisan dan tertulis. Kontrak lisan adalah kontrak atau perjanjian yang dibuat oleh para pihak cukup dengan lisan atau kesepakatan para pihak (Pasal 1320 KUHPdata). Dengan adanya konsensus maka perjanjian ini telah terjadi. Termasuk dalam golongan ini adalah perjanjian konsensual dan riil. Pembedaan ini diilhami dari hukum Romawi. Dalam hukum Romawi, tidak hanya memerlukan adanya kata sepakat, tetapi perlu diucapkan kata-kata dengan yang suci dan juga harus didasarkan atas penyerahan nyata dari suatu benda. Perjanjian konsensual adalah suatu perjanjian terjadi apabila ada kesepakatan para pihak. Sedangkan perjanjian riil adalah suatu perjanjian yang dibuat dan dilaksanakan secara nyata.

Kontrak tertulis merupakan kontrak yang dibuat oleh para pihak dalam bentuk tulisan. Hal ini dapat kita lihat pada perjanjian hibah yang harus dilakukan dengan akta notaris (Pasal 1682 KUHPdata). Kontrak ini

dibagi menjadi dua macam, yaitu dalam bentuk akta di bawah tangan dan akta autentik. Akta autentik terdiri dari akta pejabat dan akta para pihak. Akta yang dibuat oleh notaris itu merupakan akta pejabat. Contohnya, berita acara Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) dalam sebuah PT. Akta yang dibuat di hadapan notaris merupakan akta yang dibuat oleh para pihak di hadapan notaris. Di samping itu, dikenal juga pembagian menurut bentuknya yang lain, yaitu perjanjian standar. Perjanjian standar merupakan perjanjian yang telah dituangkan dalam bentuk formulir.

d. Kontrak Timbal Balik

Penggolongan ini dilihat dari hak dan kewajiban para pihak. Kontrak timbal balik merupakan perjanjian yang dilakukan para pihak menimbulkan hak dan kewajiban-kewajiban pokok seperti pada jual beli dan sewa-menyewa. Perjanjian timbal balik ini dibagi menjadi dua macam, yaitu timbal balik tidak sempurna dan yang sepihak.

- 1) Kontak timbal balik tidak sempurna menimbulkan kewajiban pokok bagi satu pihak, sedangkan lainnya wajib melakukan sesuatu. Di sini tampak ada prestasi-prestasi seimbang satu sama lain. Misalnya, si penerima pesan senantiasa berkewajiban untuk melaksanakan pesan yang dikenakan atas pundaknya oleh orang pemberi pesan. Apabila si penerima pesan dalam melaksanakan kewajiban-kewajiban tersebut telah mengeluarkan biaya-biaya atau olehnya telah diperjanjikan upah, maka pemberi pesan harus menggantinya.

2) Perjanjian sepihak merupakan perjanjian yang selalu menimbulkan kewajiban-kewajiban hanya bagi satu pihak. Tipe perjanjian ini adalah perjanjian pinjam mengganti. Pentingnya perbedaan di sini adalah dalam rangka pembubaran perjanjian.

e. Perjanjian Cuma-Cuma atau dengan Alas Hak yang Membebani

Penggolongan ini didasarkan pada keuntungan salah satu pihak dan adanya prestasi dari pihak lainnya. Perjanjian cuma-cuma merupakan perjanjian, yang menurut hukum hanyalah menimbulkan keuntungan bagi salah satu pihak. Contohnya, hadiah dan pinjam pakai. Sedangkan perjanjian dengan alas hak yang membebani merupakan perjanjian, disamping prestasi pihak yang satu senantiasa ada prestasi (kontra) dari pihak lain, yang menurut hukum saling berkaitan. Misalnya, A menjanjikan kepada B suatu jumlah tertentu, jika B menyerahkan sebuah benda tertentu pula kepada A.

f. Perjanjian Berdasarkan Sifatnya

Penggolongan ini didasarkan pada hak kebendaan dan kewajiban yang ditimbulkan dari adanya perjanjian tersebut. Perjanjian menurut sifatnya dibagi menjadi dua macam, yaitu perjanjian kebendaan (*zakelijke overeenkomst*) dan perjanjian obligatoir. Perjanjian kebendaan adalah suatu perjanjian, yang ditimbulkan hak kebendaan, diubah atau dilenyapkan, hal demikian untuk memenuhi perikatan. Contoh perjanjian ini adalah perjanjian pembebanan jaminan dan penyerahan hak milik. Sedangkan perjanjian obligatoir merupakan perjanjian yang menimbulkan kewajiban dari para pihak.

Disamping itu, dikenal juga jenis perjanjian dari sifatnya, yaitu perjanjian pokok dan perjanjian *accessoir*. Perjanjian pokok merupakan perjanjian yang utama, yaitu perjanjian pinjam meminjam uang, baik kepada individu maupun pada lembaga perbankan. Sedangkan perjanjian *accessoir* merupakan perjanjian tambahan, seperti perjanjian pembebanan hak tanggungan atau fidusia.

g. Perjanjian dari Aspek Larangannya

Penggolongan perjanjian berdasarkan larangannya merupakan penggolongan perjanjian dari aspek tidak diperkenankannya para pihak untuk membuat perjanjian yang bertentang dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum. Ini disebabkan perjanjian itu mengandung praktik monopoli dan atau persaingan usaha tidak sehat.

Di dalam UU Nomor 5 Tahun 1999 tentang Larangan Praktek Monopoli dan Persaingan Usaha Tidak Sehat, perjanjian yang dilarang dibagi menjadi tiga belas jenis, sebagaimana disajikan berikut ini.

- 1) Perjanjian oligopoli, yaitu perjanjian yang dibuat antara pelaku usaha dengan pelaku usaha lainnya untuk secara bersama melakukan penguasaan produksi dan atau pemasaran barang atau jasa. Perjanjian ini dapat mengakibatkan terjadinya praktik monopoli dan atau persaingan tidak sehat.
- 2) Perjanjian penetapan harga, yaitu perjanjian yang dibuat antara pelaku usaha dengan pelaku usaha pesaingnya untuk menetapkan harga atas suatu barang dan atau jasa yang harus dibayar oleh konsumen atau

pelanggaran pada pasar yang bersangkutan sama. Pengecualian dari ketentuan ini adalah

- a) Suatu perjanjian yang dibuat usaha patungan, dan
 - b) Suatu perjanjian yang didasarkan pada undang-undang yang berlaku.
- 3) Perjanjian dengan harga berbeda, yaitu perjanjian yang dibuat antara pelaku-pelaku usaha yang mengakibatkan pembeli yang satu harus membayar dengan harga berbeda dari harga yang harus dibayar oleh pembeli lain untuk barang atau jasa yang berbeda.
 - 4) Perjanjian dengan harga di bawah harga pasar, yaitu perjanjian yang dibuat antara pelaku usaha dengan pelaku usaha pesaingnya untuk menetapkan harga yang berada di bawah harga pasar, perjanjian ini dapat mengakibatkan terjadinya persaingan usaha tidak sehat.
 - 5) Perjanjian yang memuat persyaratan, yaitu perjanjian yang dibuat antara pelaku usaha dengan pelaku usaha lainnya yang memuat persyaratan bahwa penerima barang dan atau jasa tidak akan menjual atau memasok kembali barang dan atau jasa yang diterimanya. Tindakan ini dilakukan dengan harga yang lebih rendah daripada harga yang telah diperjanjikan sehingga dapat mengakibatkan terjadinya persaingan usaha tidak sehat.
 - 6) Perjanjian pembagian wilayah, yaitu perjanjian yang dibuat antara pelaku usaha dengan pelaku usaha pesaingnya yang bertujuan untuk membagi wilayah pemasaran atau alokasi pasar terhadap barang dan atau jasa. Perjanjian ini dapat mengakibatkan terjadinya praktik monopoli dan atau persaingan tidak sehat.

- 7) Perjanjian pemboikotan, yaitu suatu perjanjian yang dilarang, yang dibuat pelaku usaha dengan pelaku usaha pesaingnya untuk menghalangi pelaku usaha lain untuk melakukan usaha yang sama, baik untuk tujuan pasar dalam negeri maupun luar negeri.
- 8) Perjanjian kartel, yaitu perjanjian yang dibuat antara pelaku usaha dengan pelaku usaha pesaingnya, yang bermaksud untuk mempengaruhi harga dengan mengatur produksi dan atau pemasaran suatu barang dan atau jasa, yang dapat mengakibatkan terjadinya praktik monopoli dan atau persaingan usaha tidak sehat.
- 9) Perjanjian trust, yaitu perjanjian yang dibuat antara pelaku usaha dengan pelaku usaha lain untuk melakukan kerjasama dengan membentuk gabungan perusahaan atau perseroan yang lebih besar, dengan tetap menjaga dan mempertahankan kelangsungan hidup masing-masing perseroan anggotanya. Perjanjian ini bertujuan untuk mengontrol produksi dan atau pemasaran atas barang dan atau jasa, sehingga dapat mengakibatkan terjadinya praktik monopoli dan atau persaingan usaha tidak sehat.
- 10) Perjanjian oligopsoni, yaitu perjanjian yang dibuat antara pelaku usaha dengan pelaku usaha lain yang bertujuan untuk secara bersama-sama menguasai pembelian atau penerimaan pasokan agar dapat mengendalikan harga atas barang dan atau jasa dalam pasar yang bersangkutan. Perjanjian ini dapat mengakibatkan terjadinya praktik monopoli dan atau persaingan usaha tidak sehat.

- 11) Perjanjian integrasi vertikal, perjanjian yang dibuat antara pelaku usaha dengan pelaku usaha lain yang bertujuan untuk menguasai produksi sejumlah produk yang termasuk dalam rangkaian produksi barang dan / atau jasa tertentu. Setiap rangkaian produksi itu merupakan hasil pengolahan atau proses lanjutan, baik dalam satu rangkaian langsung maupun tidak langsung yang dapat mengakibatkan terjadinya persaingan usaha tidak sehat dan atau merugikan masyarakat.
- 12) Perjanjian tertutup, yaitu perjanjian yang dibuat antara pelaku usaha dengan pelaku usaha lain yang memuat persyaratan bahwa pihak yang menerima barang dan atau jasa hanya akan memasok kembali barang dan atau jasa tersebut kepada pihak dan atau pada tempat tertentu.
- 13) Perjanjian dengan pihak luar negeri, yaitu perjanjian yang dibuat antara pelaku usaha dengan pihak lainnya di luar negeri yang memuat ketentuan yang dapat mengakibatkan terjadinya praktik monopoli dan atau persaingan tidak sehat.

Dari berbagai perjanjian yang dipaparkan di atas, menurut Salim H.S, jenis atau pembagian yang paling asasi adalah pembagian berdasarkan namanya, yaitu kontrak nominaat dan innominaat. Dari kedua perjanjian ini maka lahirlah perjanjian-perjanjian jenis lainnya, seperti segi bentuknya, sumbernya, maupun dari aspek hak dan kewajiban. Misalnya, perjanjian jual beli maka lahirlah perjanjian konsensual, obligator dan lain-lain.¹¹

3. Syarat Sahnya Perjanjian

¹¹ Salim H.S., Hukum Kontrak, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hal 27-32.

Pasal 1320 KUHPerdara mengatakan bahwa syarat sahnya perjanjian adalah:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
- c. Suatu hal tertentu
- d. Suatu sebab yang halal

Prof. Subekti menjelaskan maksud dari Pasal 1320 KUHPerdara tersebut. Ayat 1 yaitu tentang adanya kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan diri adalah adanya kemauan yang bebas sebagai syarat pertama untuk suatu perjanjian yang sah. Dianggap tidak ada jika perjanjian itu telah terjadi karena paksaan (*dwang*), kekhilafan (*dwaling*), atau penipuan (*bedrog*). Ayat 2 mengenai kecakapan, maksudnya adalah kedua belah pihak harus cakap menurut hukum untuk bertindak sendiri. Sebagaimana telah diterangkan, beberapa golongan orang oleh undang-undang dinyatakan "tidak cakap" untuk melakukan sendiri perbuatan-perbuatan hukum. Mereka itu, seperti orang dibawah umur, orang dibawah pengawasan (*curatele*). Jika ayat 1 dan 2 tidak dipenuhi maka perjanjian ini cacat dan dapat dibatalkan.

Ayat 3 mengenai hal tertentu maksudnya yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian haruslah suatu hal atau suatu barang yang cukup jelas atau tertentu. Syarat ini perlu untuk dapat menetapkan kewajiban si berhutang jika terjadi perselisihan. Barang yang dimaksudkan dalam perjanjian, paling sedikit harus ditentukan jenisnya. Ayat 4 menurut Prof. Subekti, Undang-undang menghendaki untuk sahnya perjanjian harus ada *oorzaak* atau *causa*. Secara

letterlijk, oorzaak atau *causa* berarti sebab, tetapi menurut riwayatnya yang dimaksudkan dengan kata itu adalah tujuan, yaitu apa yang dikehendaki oleh kedua pihak dengan mengadakan perjanjian itu. Jika ayat 3 dan 4 tidak dipenuhi maka perjanjian ini batal demi hukum.¹²

4. Asas-asas Perjanjian

Ada beberapa asas dalam perjanjian berdasar Pasal 1338 KUHPerdata, yaitu:

a. Asas konsensualisme

Artinya perjanjian itu lahir karena adanya kata sepakat atau persesuaian kehendak dari para pihak.

b. Asas kekuatan mengikat

Artinya para pihak apabila telah memenuhi syarat sahnya perjanjian yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdata, maka perjanjian tersebut mempunyai kekuatan mengikat bagi para pembuatnya. Sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 1338 KUHPerdata bahwa perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak.

c. Asas kebebasan berkontrak

Artinya setiap orang bebas menentukan isi, berlakunya dan syarat-syarat perjanjian.¹³ Namun tentu saja kebebasan berkontrak ini perlu dibatasi. Pembatasan tersebut diatur dalam Pasal 1337 KUHPerdata yang menyatakan:

¹² Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, PT. Intermasa, Jakarta, 1987, hal 135-137

¹³ Purwahid Patrik, *Dasar-dasar Hukum Perikatan (Perikatan yang Lahir dari Perjanjian dan dari UU)*, Mandar Maju, Bandung, 1994, hal 66.

"Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum"

Kontrak yang dibuat oleh para pihak dan memenuhi ketentuan Undang-undang, secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Sehubungan dengan hal tersebut diatas maka dalam hukum perjanjian nasional, asas-asas tersebut disesuaikan dengan idiologi Pancasila dan UUD 1945 menjadi:

- a. Asas kebebasan mengadakan perjanjian
- b. Asas konsensualisme
- c. Asas kepercayaan
- d. Asas kekuatan mengikat
- e. Asas persamaan hukum
- f. Asas moral
- g. Asas kepatutan
- h. Asas kebiasaan¹⁴

Asas-asas yang sudah disesuaikan dengan idiologi Pancasila dan UUD 1945 diatas telah memasukkan sekaligus batasan dari asas kebebasan berkontrak.

5. Unsur-unsur Perjanjian

Unsur-unsur dalam perjanjian adalah:

- a. Essentialia

Yaitu unsur utama, tanpa adanya unsur ini persetujuan tidak mungkin ada.

¹⁴ Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, 1989, hal 15-21.

b. **Naturalia**

Yaitu unsur yang oleh undang-undang ditentukan sebagai peraturan yang bersifat mengatur.

c. **Accidentalia**

Yaitu unsur yang oleh para pihak ditambahkan dalam persetujuan dimana undang-undang tidak mengatur.¹⁵

6. Prestasi dan Wanprestasi

a. Prestasi

Prestasi merupakan sesuatu yang wajib dipenuhi oleh para pihak dalam perjanjian. Berdasarkan Pasal 1234 KUHPerdara, ada tiga macam prestasi yang dapat diperjanjikan, yaitu:

- 1) Untuk memberikan sesuatu
- 2) Untuk berbuat sesuatu
- 3) Untuk tidak berbuat sesuatu

b. Wanprestasi

Wanprestasi ini merupakan istilah yang diambil dari bahasa Belanda yang berarti "prestasi buruk". Namun oleh para sarjana, kata "wanprestasi" ini diterjemahkan dalam uraian kata menurut pendapatnya masing-masing.

Menurut Abdulkadir Muhamad, wanprestasi artinya tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam perikatan, baik perikatan yang

¹⁵ R. Setiawan, *Op.cit.*, hal 50.

timbul karena perjanjian maupun perikatan yang timbul karena undang-undang.¹⁶

Sedangkan Subekti mengatakan bahwa wanprestasi artinya peristiwa dimana si berhutang tidak melakukan apa yang dijanjikannya. Pelanggaran janji tersebut dapat berbentuk:

- 1) Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukan
- 2) Melaksanakan apa yang dijanjikan, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan.
- 3) Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat.
- 4) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Wanprestasi dapat disebabkan karena dua hal, yaitu:

- 1) Kesengajaan, maksudnya adalah perbuatan yang menyebabkan terjadinya wanprestasi tersebut memang telah diketahui dan dikehendaki oleh debitur.
- 2) Kelalaian, yaitu debitur melakukan suatu kesalahan tetapi perbuatan itu tidak dimaksudkan untuk terjadinya wanprestasi.

Segala bentuk kelalaian atau wanprestasi yang dibuat oleh debitur, mengakibatkan debitur wajib:

- 1) Memberikan ganti rugi kepada kreditur, sebagaimana diatur dalam Pasal 1243 sampai dengan Pasal 1252 KUHPerdara. Mengenai ganti rugi ini Pasal 1243 KUHPerdara menyatakan:

"Penggantian biaya, rugi, dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berhutang, setelah

¹⁶ Abdulkadir Muhammad, *Op.cit.*, hal 20.

dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya."

Yang dimaksud biaya di sini adalah segala pengeluaran atau ongkos yang nyata-nyata telah dikeluarkan satu pihak. Kerugian yang dimaksud adalah kerugian terhadap biaya-biaya yang sungguh-sungguh telah dikeluarkan (*kosten*), kerugian yang sungguh-sungguh menimpa harta benda si berpiutang (*schaden*) dan kerugian yang berupa kehilangan keuntungan (*interessen*) yang akan didapat seandainya si berhutang tidak lalai (*winstderving*).¹⁷ Sedangkan bunga adalah kerugian yang berupa kehilangan keuntungan yang sudah dibayangkan atau dihitung oleh kreditur.

- 2) Pembatalan atau pemutusan perjanjian sehingga membawwa kedua belah pihak untuk kembali kepada keadaan sebelum perjanjian diadakan.
- 3) Peralihan risiko
- 4) Membayar biaya perkara, jika sampai diperkarakan di depan hakim.

Tuntutan dari seorang kreditur terhadap debitur yang lalai adalah:

- 1) Kreditur dapat meminta pelaksanaan perjanjian, meskipun pelaksanaan ini sudah terlambat.

¹⁷ Subekti, *Op.cit.*, hal 148.

- 2) Meminta penggantian kerugian saja, yaitu kerugian yang dideritanya, karena perjanjian tidak atau terlambat dilaksanakan, atau dilaksanakan tetapi tidak sebagaimana mestinya.
- 3) Menuntut pelaksanaan perjanjian disertai dengan penggantian kerugian yang diderita olehnya sebagai akibat terlambatnya pelaksanaan perjanjian.
- 4) Dalam hal suatu perjanjian yang meletakkan kewajiban timbal balik, kelalaian satu pihak memberikan hak kepada pihak yang lain untuk meminta pada hakim supaya perjanjian dibatalkan, disertai dengan permintaan penggantian kerugian.¹⁸

B. TINJAUAN UMUM MENGENAI HAK TANGGUNGAN

1. Pengertian Umum mengenai Hak Tanggungan

Pengertian Hak Tanggungan berdasar Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang no. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah adalah:

" Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang

¹⁸ Subekti, *Op.cit.*, hal 147-148.

memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain."

Menurut H. Salim HS, dari pengertian hak tanggungan yang diuraikan dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT) dapat disimpulkan adanya unsur-unsur sebagai berikut:

- a. Hak Jaminan yang dibebankan hak atas tanah
- b. Hak atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu. Pada dasarnya, hak tanggungan dapat dibebankan pada hak atas tanah semata-mata, tetapi dapat juga hak atas tanah tersebut berikut dengan benda-benda yang ada di atasnya.
- c. Untuk pelunasan hutang tertentu. Maksud untuk pelunasan hutang tertentu adalah hak tanggungan itu dapat membereskan dan selesai dibayar hutang-hutang debitor yang ada pada kreditor.
- d. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya.¹⁹

Sedangkan menurut Boedi Harsono, hak tanggungan adalah penguasaan hak atas tanah berisi kewenangan bagi kreditur untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan. Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cidera janji dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas hutang debitur kepadanya.²⁰

¹⁹ Salim HS, *Op.cit.*, hal 96.

²⁰ Ibid, hal 97.

Menurut Sutarno, hak tanggungan adalah jaminan yang adanya karena diperjanjikan lebih dahulu antara kreditur dan debitur. Jaminan yang adanya atau lahirnya karena perjanjian ini akan menimbulkan jaminan khusus yang berupa jaminan kebendaan.²¹

Pengertian yang diberikan oleh para ahli tersebut diatas pada intinya adalah sama dengan pengertian yang diberikan oleh UUHT, dan unsur-unsurnya sama dengan yang diuraikan oleh Salim, HS.

2. Ciri-ciri Hak Tanggungan

Menurut Purwahid Patrik dan Kashadi, ciri-ciri hak tanggungan adalah: Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya (*droit de preference*). Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1 ayat (1) seperti telah disebutkan di atas bunyinya, dan Pasal 20 Ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan yang berbunyi:

" Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:

hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau title eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lainnya."

²¹ Sutarno, *Op.cit.*, hal 151.

Selalu mengikuti objek yang dijamin dalam tangan siapapun benda itu berada (*droit de suite*). Ditegaskan dalam Pasal 7 Undang-undang Hak Tanggungan yang berbunyi:

" Hak tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapapun obyek itu berada."

Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.²²

Sedangkan menurut Salim HS, ciri-ciri hak tanggungan tidak hanya tiga seperti telah disebut diatas, tetapi ada empat ciri-ciri hak tanggungan, yaitu:

Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya atau yang dikenal dengan *droit de preference*.

Selalu mengikuti obyek yang dijamin dalam tangan siapapun benda itu berada atau disebut (*droit de suite*). Keistimewaan ini ditegaskan dalam Pasal 7 Undang-undang Hak Tanggungan. Walaupun obyek hak tanggungan sudah dipindahkan haknya kepada pihak lain, kreditur pemegang hak tanggungan tetap masih berhak untuk menjualnya melalui pelelangan umum jika debitur cidera janji.

Memenuhi asas spesialisasi dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum bagi pihak yang berkepentingan.

Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.²³

Uraian ciri-ciri oleh Salim HS sedikit berbeda dengan uraian Purwahid Patrik dan Kashadi. Perbedaananya terletak pada ciri-ciri ke tiga, adanya penambahan memenuhi asas spesialisasi dan publisitas. Purwahid Patrik dan

²² Prof. Purwahid Patrik, SH dan Kashadi, SH, *Hukum Jaminan edisi Revisi dengan UUHT, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro*, Semarang, 2005, hal 54.

²³ H. Salim HS, *Op.cit.*, hal 98.

Kashadi memasukkan asas spesialisitas dan publisitas ini ke dalam asas-asas hak tanggungan.

3. Asas-asas Hak Tanggungan

Menurut Purwahid Patrik dan Kashadi, asas-asas hak tanggungan itu meliputi:

Asas Publisitas

Asas ini dapat diketahui dari Pasal 13 ayat (1) UUHT yang menyatakan bahwa: *"Pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan"*. Oleh karena itu dengan didaftarkannya hak tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya hak tanggungan tersebut dan mengikatnya hak tanggungan kepada pihak ketiga.

Asas Spesialisitas

Asas ini dapat diketahui dari Penjelasan Pasal 11 ayat (1) UUHT yang menyatakan bahwa: *"Ketentuan ini menetapkan isi yang sifatnya wajib untuk sahnyanya Akta Pemberian Hak Tanggungan. Tidak dicantumkan secara lengkap hal-hal yang disebut dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan mengakibatkan akta yang bersangkutan batal demi hukum. Ketentuan ini dimaksudkan untuk memenuhi asas spesialisitas dari hak tanggungan, baik mengenai subyek, obyek maupun utang yang dijamin."*

Asas tidak dapat dibagi-bagi (*ondeel baarheid*)

Asas ini ditegaskan dalam Pasal 2 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan. Dalam penjelasan Pasal 2 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan dinyatakan bahwa: *"Yang dimaksud dengan sifat tidak dapat*

dibagi-bagi dari hak tanggungan adalah bahwa hak tanggungan membebani secara utuh obyek hak tanggungan dan setiap bagian daripadanya. Telah dilunasinya sebagian dari utang yang dijamin tidak berarti terbebasnya sebagian obyek hak tanggungan dari beban hak tanggungan, melainkan hak tanggungan itu tetap membebani seluruh obyek hak tanggungan untuk sisa utang yang belum dilunasi."

Sedangkan pengecualian dari asas tidak dapat dibagi-bagi ini terdapat dalam Pasal 2 ayat (2) (UUHT) yang menyatakan: *"Apabila Hak Tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah, dapat diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan, bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek hak tanggungan, yang akan dibebaskan dari hak tanggungan tersebut, sehingga kemudian hak tanggungan itu hanya membebani sisa obyek hak tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi."*

Dalam penjelasan ayat ini dikatakan bahwa: *"Ketentuan ini merupakan pengecualian dari asas tidak dapat dibagi-bagi, untuk menampung perkembangan kebutuhan dunia perkreditan antara lain untuk mengakomodasi keperluan pendanaan pembangunan kompleks perumahan yang semula menggunakan kredit untuk pembangunan seluruh kompleks dan kemudian akan dijual kepada pemakai satu persatu,*

sedangkan untuk membayarnya pemakai akhir ini juga menggunakan kredit dengan jaminan rumah yang bersangkutan".

Sesuai dengan ketentuan Pasal 2 ayat (2) ini, apabila hak tanggungan itu dibebankan pada beberapa hak atas tanah yang terdiri dari beberapa bagian yang masing-masing merupakan suatu kesatuan yang berdiri sendiri dan dapat dinilai tersendiri, asas tidak dapat dibagi-bagi ini dapat disimpangi, asal hal itu diperjanjikan secara tegas dalam APHT yang bersangkutan.²⁴

Sedangkan menurut Salim HS, asas-asas hak tanggungan adalah:

- a. Mempunyai kedudukan yang diutamakan bagi kreditur pemegang hak tanggungan (Pasal 1 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan)
- b. Tidak dapat dibagi-bagi (Pasal 2 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan)
- c. Hanya dibebankan pada hak atas tanah yang telah ada (Pasal 2 ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan)
- d. Dapat dibebankan selain tanah juga berikut benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah tersebut (Pasal 4 ayat (4) Undang-undang Hak Tanggungan)
- e. Dapat dibebankan atas benda lain yang berkaitan dengan tanah yang baru akan ada di kemudian hari (Pasal 4 ayat (4) Undang-undang Hak Tanggungan). Dengan syarat diperjanjikan secara tegas.
- f. Sifat perjanjiannya adalah *accessoir* atau tambahan. (Pasal 10 ayat (1), Pasal 18 ayat(1) Undang-undang Hak Tanggungan).

²⁴ Prof. Purwahid Patrik, SH dan Kashadi, SH, *Op.cit.*, hal 55-57.

- g. Dapat dijadikan jaminan untuk utang yang baru akan ada (Pasal 3 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan.)
- h. Dapat menjamin lebih dari satu hutang (Pasal 3 ayat(2) Undang-undang Hak Tanggungan)
- i. Mengikuti obyek dalam tangan siapapun obyek itu berada (Pasal 7 Undang-undang Hak Tanggungan).
- j. Tidak dapat diletakkan sita oleh pengadilan.
- k. Hanya dapat dibebankan atas tanah tertentu (Pasal 8, Pasal 11 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan)
- l. Wajib didaftarkan (Pasal 13 Undang-undang Hak Tanggungan)
- m. Pelaksanaan eksekusi mudah dan pasti
- n. Dapat dibebankan dengan disertai janji-janji tertentu (Pasal 11 ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan).²⁵

4. Subyek Hak Tanggungan

Di dalam Pasal 1 ayat (1) UUHT mengenai pengertian Hak Tanggungan, dapat kita ketahui adanya dua subyek hak tanggungan, yaitu kreditor dan debitor. Kreditor yang dimaksud dalam pengertian hak tanggungan diatas adalah pihak yang berpiutang dalam suatu hubungan utang-piutang tertentu. Sedangkan yang dimaksud dengan debitor adalah pihak yang berutang dalam suatu hubungan utang-piutang tertentu.

Kreditor dalam hak tanggungan disebut sebagai pemegang hak tanggungan. Pasal 9 UUHT mendefinisikan bahwa pemegang hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai orang

²⁵ Salim HS, *Op.cit.*, hal 102-103.

yang berpiutang. Dengan demikian yang dapat menjadi pemegang hak tanggungan adalah siapapun yang berwenang melakukan perbuatan perdata untuk memberi uang, baik orang perorangan Warga Negara Indonesia maupun orang asing.

Menentukan siapa yang bisa menjadi pemegang hak tanggungan tidak sesulit menentukan siapa yang bisa bertindak sebagai pemberi hak tanggungan, karena pemberi hak tanggungan tidak berkaitan dengan pemilikan tanah dan pada dasarnya bukan orang yang bermaksud memiliki objek hak tanggungan.²⁶

Debitor dalam hak tanggungan disebut sebagai pemberi hak tanggungan. Pasal 8 ayat (1) UUHT mendefinisikan bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan yang bersangkutan. Mengingat obyek hak tanggungan adalah tanah maka yang bisa memberikan hak tanggungan adalah pemilik hak atas tanah yang dijaminkan.

Pemberi hak tanggungan bisa debitor sendiri, bisa juga pihak lain dan bisa juga debitor bersama pihak. Pihak lain tersebut bisa pemegang hak atas tanah yang dijadikan jaminan namun juga bisa pemilik bangunan, tanaman dan atau hasil karya yang ikut dibebani hak tanggungan.²⁷

5. Obyek Hak Tanggungan

Untuk dapat dibebani hak jaminan atas tanah, obyek hak tanggungan tersebut harus memenuhi empat syarat, yaitu:

- a. Dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijamin berupa uang.

²⁶ J. Satrio, *Perikatan pada Umumnya*, Alumni, Bandung 1993, hal 268.

²⁷ Prof. Purwahid Patrik, SH dan Kashadi, SH, *Op.cit.*, hal 63.

- b. Termasuk hak yang didaftar dalam daftar umum, karena harus memenuhi asas publisitas.
- c. Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan, karena apabila debitur cidera janji benda yang dijadikan jaminan utang akan dijual di muka umum. Sehingga untuk tanah yang diwakafkan tidak dapat dibebani hak tanggungan.
- d. Memerlukan penunjukan dengan undang-undang.

Berdasarkan Pasal 4 Undang-undang Hak Tanggungan, hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan meliputi:

- a. Yang disebutkan dalam Pasal 4 Ayat (1) UUHT
 - 1) Hak Milik
 - 2) Hak Guna Usaha
 - 3) Hak Guna Bangunan
- b. Yang disebutkan dalam Pasal 4 ayat (2) UUHT adalah Hak Pakai atas Tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan.
- c. Yang disebut dalam Pasal 27 UUHT:
 - 1) Rumah Susun yang berdiri di atas Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan oleh negara.
 - 2) Hak Milik atas satuan rumah susun yang bangunannya berdiri di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan oleh negara.

6. Proses Pembebanan Hak Tanggungan

Proses pembebanan hak tanggungan dilaksanakan melalui tiga tahap kegiatan, yaitu:

- a. Tahap membuat perjanjian kredit, tahap ini didahului dengan dibuatnya perjanjian pokok berupa perjanjian kredit atau perjanjian pinjam uang atau perjanjian lainnya yang menimbulkan hubungan pinjam meminjam uang antara kreditur dengan debitur.
- b. Tahap pemberian hak tanggungan, dengan dibuatnya APHT oleh PPAT yang didahului dengan perjanjian utang-piutang yang dijamin.
- c. Tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya hak tanggungan yang dibebankan.²⁸

Tahap pemberian hak tanggungan berdasar Pasal 10 UUHT harus didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan didalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.

Pemberian hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan APHT oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Apabila obyek hak tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian hak tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan. Pemberian Hak tanggungan dihadapan PPAT ini baru memenuhi syarat spesialisasinya saja. Hak

²⁸ Sutarno, *Op.cit.*, hal 167

tanggungan belum lahir dan kreditor belum memperoleh kedudukan istimewa sebagai kreditor pemegang hak tanggungan.²⁹

Berdasarkan Pasal 13 UUHT, pendaftaran hak tanggungan harus dilakukan selambat-lambatnya tujuh hari kerja setelah penandatanganan APHT, PPAT wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada kantor pertanahan.

Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.

Mengenai tanggal buku-buku hak tanggungan adalah hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya. Dengan adanya hari tanggal buku tanah Hak Tanggungan, maka hak tanggungan itu lahir, asas publisitas terpenuhi dengan dibuatnya buku tanah Hak Tanggungan dan Hak Tanggungan mengikat kepada pihak ketiga.³⁰

7. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT)

Pada dasarnya pemberian hak tanggungan wajib dihadiri dan dilakukan sendiri oleh pemberi hak tanggungan sebagai pihak yang berwenang melakukan perbuatan hukum membebankan hak tanggungan atas obyek yang dijadikan

²⁹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia- Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria*, Isi, dan Pelaksanaannya, Djambatan, Jakarta, 2005, hal 444.

³⁰ Prof. Purwahid Patrik, SH dan Kashadi, SH, *Hukum Jaminan edisi Revisi dengan UUHT*, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, 2005, hal 66

jaminan. Hanya apabila benar-benar diperlukan dan berhalangan, kehadirannya untuk memberikan hak tanggungan dan menandatangani APHTnya dapat dikuasakan kepada pihak lain.

Pemberian kuasa tersebut wajib dilakukan di hadapan notaris atau PPAT, dengan suatu akta otentik yang disebut SKMHT. Bentuk dan isi SKMHT ditetapkan dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1996. SKMHT dibuat oleh notaris atau PPAT yang bersangkutan dalam dua ganda. Semuanya asli ("*in originali*"), ditandatangani oleh pemberi kuasa, penerima kuasa, dua orang saksi dan notaris atau PPAT yang membuatnya. Selebar disimpan di kantor notaris atau PPAT yang bersangkutan. Lembar lainnya diberikan kepada penerima kuasa untuk keperluan pemberian hak tanggungan dan pembuatan APHTnya. SKMHT tidak ada minuit dan tidak juga dibuat "grosse" sebagai salinannya. PPAT wajib menolak membuat APHT berdasarkan surat kuasa yang bukan SKMHT "*in originali*", yang formulirnya disediakan Badan Pertanahan Nasional dan bentuk dan isinya ditetapkan dengan Peraturan Menteri di atas.³¹

Persyaratan dan larangan mengenai SKMHT diatur dalam Pasal 15 ayat (1) dan (2) UUHT. Pasal tersebut menyebutkan bahwa SKMHT hanya memuat mengenai kuasa untuk membebani hak tanggungan saja dan tidak untuk yang lain serta tidak memuat kuasa substitusi. SKMHT wajib menyebutkan secara jelas obyek hak tanggungan, jumlah utang, nama serta identitas kreditornya, nama serta identitas debitor, apabila debitor bukan pemberi hak tanggungan.

³¹ Ibid, hal 441

SKMHT memberikan perlindungan bagi kreditor pemegang kuasa. Hal ini dinyatakan dalam Pasal 15 ayat (3) dan (4) UUHT. SKMHT mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya satu bulan sesudah diberikan. Sedangkan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya tiga bulan sesudah diberikan.

8. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)

Isi dari APHT terdiri dari yang wajib dicantumkan (dimuat) dan yang tidak wajib dicantumkan (fakultatif).

Dalam rangka memenuhi syarat spesialisitas, menurut Pasal 11 ayat (1) UUHT, didalam APHT wajib dicantumkan:

- a. Nama dan identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan.
- b. Domisili pihak-pihak tersebut, dan apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih.
- c. Penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin meliputi juga nama dan identitas debitor yang bersangkutan.
- d. Nilai tanggungan, maksudnya adalah suatu pernyataan sampai sejumlah berapa pagu atau batas utang yang dijamin dengan hak tanggungan yang bersangkutan.
- e. Uraian yang jelas mengenai obyek hak tanggungan.

Ketentuan mengenai isi APHT tersebut diatas sifatnya wajib bagi sahnya pemberian hak tanggungan yang bersangkutan. Kalau tidak dicantumkan secara lengkap, APHT yang bersangkutan batal demi hukum.

Isi yang tidak wajib dicantumkan, berupa janji-janji yang tidak mempunyai pengaruh terhadap sahnya APHT. Pihak-pihak bebas untuk menentukan atau menyebutkan atau tidak menyebutkan janji-janji ini dalam APHT. Dengan dimuatnya janji-janji dalam APHT yang kemudian disimpan di Kantor Pertanahan yang administrasinya bersifat terbuka bagi umum dan yang salinannya menjadi bagian dari Sertifikat Hak Tanggungan, maka janji-janji tersebut mempunyai kekuatan yang mengikat terhadap pihak ketiga.

Janji-janji tersebut adalah:

a. Janji fakultatif

Janji-janji yang sifatnya fakultatif ini diatur dalam Pasal 11 ayat (2) UUHT. Dalam arti boleh dikurangi ataupun ditambah, asal tidak bertentangan dengan ketentuan UUHT. Janji-janji tersebut antara lain:

- 1) Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek Hak Tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan.
- 2) Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang hak tanggungan.

- 3) Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan apabila debitor sungguh-sungguh cidera janji.
- 4) Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang.
- 5) Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji.
- 6) Janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan.
- 7) Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan.
- 8) Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum.

- 9) Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika obyek Hak Tanggungan diasuransikan.
- 10) Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan.
- 11) Janji yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4).
- b. Janji yang wajib dihubungkan dengan Pasal 6 UUHT dan 1178 ayat (2) KUHPerdara

Biarpun umumnya bersifat fakultatif, tetapi ada janji yang wajib dicantumkan, yaitu yang disebut dalam Pasal 11 ayat (2) huruf e: *janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji*. Janji tersebut tidak berdiri sendiri, tetapi melengkapi dan karenanya harus dihubungkan dan merupakan satu kesatuan dengan ketentuan Pasal 6 UUHT., tetapi melengkapi dan saling berhubungan dengan ketentuan Pasal 6 UUHT, yang memberi hak kepada pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Di dalam UUHT kewenangan tersebut bukan didasarkan pada janji pemberi hak tanggungan, melainkan merupakan hak yang diberikan undang-undang kepada pemegang hak tanggungan pertama, sebagai salah satu ujud kemudahan dalam melaksanakan eksekusi yang disediakan oleh hukum.

Pelaksanaan kewenangan pemegang Hypotheek pertama yang didasarkan pada *beding* (janji) yang disebut dalam Pasal 1178 ayat (2) KUHPerdara, hanya dapat dilakukan melalui pelelangan umum oleh Kantor Lelang Negara, atas perintah dan dibawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri. Pelaksanaan kewenangan pemegang hak tanggungan pertama yang bersumber pada hak yang diberikan kepadanya oleh Pasal 6 UUHT langsung dilakukan melalui pelelangan umum oleh Kantor Lelang Negara, tanpa memerlukan ijin lebih dahulu dari Ketua Pengadilan Negeri. Demikianlah hakikat maksud Pembentuk Undang-undang meningkatkan kewenangan tersebut, yang semula hanya didasarkan pada janji, yang sifatnyapun fakultatif, menjadi hak yang diberikan undang-undang.

c. Janji yang dilarang

Ada janji yang dilarang untuk diadakan, yaitu disebut dalam Pasal 12 UUHT. Dilarang diperjanjikan pemberian kewenangan kepada kreditur untuk memiliki obyek hak tanggungan apabila debitur cidera janji.³²

9. Hapusnya Hak Tanggungan

Berdasar Pasal 18 Undang-undang nomor 4 Tahun 1996, hapusnya hak tanggungan disebabkan karena hal-hal sebagai berikut:

- a. hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan
- b. dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan
- c. pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri

³² Prof. Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia- Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2005, hal 439-440.

d. hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan

Sutarno menjelaskan mengenai peristiwa-peristiwa yang menyebabkan hapusnya Hak Tanggungan, yaitu:

a. Hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan

Ini sesuai sifat Hak Tanggungan yang merupakan ikutan atau *accessoir* dari perjanjian pokoknya yaitu perjanjian utang artinya ada tidaknya Hak Tanggungan tergantung perjanjian utangnya. Jadi apabila utang telah dilunasi maka perjanjian utang menjadi hapus sehingga otomatis Hak Tanggungan yang keberadaannya tergantung perjanjian hutang menjadi hapus juga.

b. Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan

Kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan dapat saja melepaskan Hak Tanggungan artinya Kreditur tidak menginginkan lagi tanah yang dijadikan jaminan dengan Hak Tanggungan menjadi jaminan, misalnya ada penggantian jaminan sehingga jaminan yang lama dihapuskan.

c. Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri.

Hapusnya Hak Tanggungan dengan sebab ini terjadi berkenaan dengan permohonan pembeli hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan agar hak atas tanah yang dibelinya itu dibersihkan dari beban Hak Tanggungan.

d. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan

Hak atas tanah obyek hak tanggungan hapus jika jangka waktu berlakunya hak atas tanah telah berakhir dan tidak ada perpanjangan. Untuk menghindari hapusnya Hak Tanggungan maka sebelum hak atas tanah yang

menjadi obyek Hak Tanggungan berakhir jangka waktunya, Kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan harus mengajukan permohonan perpanjangan atas biaya debitur. Perlu dipahami bahwa dengan hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah tidak mengakibatkan hapusnya utang yang dijamin.³³

10. Pencoretan Hak Tanggungan

Roya atau pencoretan adalah kegiatan yang dilakukan Kantor Pertanahan untuk mencoret catatan Hak Tanggungan pada buku tanah hak atas tanah dan sertifikatnya. Setelah pencoretan dilakukan maka Hak Tanggungan menjadi hapus dan selanjutnya sertifikat yang bersangkutan ditarik dari Kreditur dan bersama-sama buku Hak Tanggungan dinyatakan tidak berlaku lagi oleh Kantor Pertanahan.

Kantor Pertanahan akan melakukan roya atau pencoretan Hak Tanggungan pada buku tanah hak atas tanah dan sertifikatnya dengan syarat-syarat sebagai berikut:

- a. Ada permohonan dari pihak yang berkepentingan, misalnya Kreditur atau Debitur, dengan melampirkan sertifikat Hak Tanggungan yang telah diberi catatan oleh kreditur bahwa Hak Tanggungan hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu sudah lunas.
- b. Adanya surat tertulis dari Kreditur bahwa Hak Tanggungan telah hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu telah

³³ Sutarno, *Op.cit*, hal 190.

lunas atau karena Kreditur melepaskan Hak Tanggungan yang bersangkutan.³⁴

C. TINJAUAN UMUM MENGENAI HAK GUNA BANGUNAN (HGB)

1. Pengertian HGB

Istilah HGB merupakan terjemahan dari Bahasa Belanda yaitu *opstal*. HGB ini diatur dalam Pasal 16, 35 sampai 40, 50, 51, 52, 55 Undang-undang nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) dan dalam Peraturan Pemerintah nomor 40 tahun 1996 tentang HGU, HGB dan Hak Pakai atas tanah.

Berdasarkan Pasal 35 UUPA, HGB adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama tiga puluh tahun. Yang atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dapat diperpanjang menjadi dua puluh tahun. HGB ini dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Dari pengertian diatas, dapat ditarik unsur-unsur atau elemen-elemen yang terkandung dalam HGB, yaitu:

- a. Adanya hak
- b. Untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan
- c. Atas tanah yang bukan miliknya
- d. Jangka waktunya 30 tahun.

2. Subyek HGB

³⁴ *Ibid*, hal 192

Subyek HGB diatur dalam Pasal 36 UUPA dan Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah. Dua ketentuan tersebut menyatakan bahwa yang dapat mempunyai HGB adalah Warga Negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Badan hukum ini dapat berbentuk koperasi, yayasan dan Perseroan Terbatas.

3. Tanah yang dapat diberikan dengan HGB

Tanah yang dapat diberikan dengan HGB diatur dalam Pasal 21 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996. Dalam ketentuan tersebut dinyatakan bahwa tanah yang dapat diberikan dengan HGB adalah:

a. Tanah Negara

Tanah Negara merupakan tanah yang secara langsung dikuasai oleh negara. HGB atas Tanah Negara diberikan dengan Keputusan Pemberi Hak oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk.

b. Tanah Hak Pengelolaan

Tanah hak pengelolaan merupakan tanah yang dikuasai oleh negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya. HGB atas tanah hak pengelolaan diberikan dengan Keputusan Pemberian Hak oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang hak pengelolaan.

c. Tanah Hak Milik

Tanah Hak Milik adalah tanah turun temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan yang tercantum dalam Pasal 6 UUPA yaitu mengenai tanah yang berfungsi sosial. HGB atas tanah Hak Milik terjadi dengan pemberian oleh pemegang hak milik dengan akta yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pemberian HGB atas tanah negara dan tanah hak pengelolaan didaftar dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan dan terjadinya HGB tersebut sejak didaftar oleh Kantor Pertanahan. Begitu juga pemberian HGB atas Hak Milik wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan dan HGB atas hak milik tersebut mengikat pihak ketiga sejak didaftarkan.

4. Kewajiban dan Hak Pemegang HGB

Kewajiban pemegang HGB diatur dalam Pasal 30 sampai dengan Pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996. Kewajiban pemegang HGB adalah:

- a. Membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya.
- b. Menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana yang ditetapkan dalam keputusan perjanjian pemberiannya.
- c. Memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup.

- d. Menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan HGB kepada negara, pemegang hak pengelolaan atau pemegang hak milik sesudah hak guna bangunan hapus.
- e. Menyerahkan sertifikat HGB yang telah hapus kepada Kepala Kantor Pertanahan.

Jika tanah HGB karena keadaan geografis atau lingkungan atau sebab-sebab lain letaknya sedemikian rupa sehingga mengurung atau menutup pekarangan atau sebidang tanah lain dari lalu lintas umum atau jalan air, pemegang HGB wajib memberikan jalan keluar atau jalan air atau kemudahan lain bagi pekarangan atau bidang tanah yang terkurung.

Hak pemegang HGB diatur dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996. Hak-hak pemegang HGB adalah:

- a. Berhak menguasai dan mempergunakan tanah yang diberikan dengan HGB selama waktu tertentu untuk mendirikan dan mempunyai bangunan untuk keperluan pribadi atau usahanya, serta,
- b. Untuk mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain; dan
- c. Membebaninya.

5. Pembebanan HGB

HGB dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan, demikian dinyatakan dalam Pasal 39 UUPA jo Pasal 33 ayat (1) Peraturan Pemerintah No.40 Tahun 1996. Hal tersebut sesuai dengan yang ditetapkan Pasal 4 ayat 1 UUHT bahwa hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah HM, HGU dan HGB.

Sertifikat HGB yang telah diterbitkan oleh menteri atau pejabat yang berwenang dapat dijadikan jaminan hutang pada lembaga perbankan dengan dibebani hak tanggungan. Hak tanggungan hapus dengan hapusnya HGB (Pasal 33 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996).

Untuk melindungi kepentingan pemegang hak tanggungan HGB pada saat berakhirnya jangka waktu HGB, maka pemegang hak tanggungan diberi kewenangan untuk mengurus perpanjangan hak atas tanah yang dijadikan obyek hak tanggungan.

6. Hapusnya HGB

Hapusnya HGB adalah tidak berlakunya keputusan pemberian HGB yang diperoleh pemegang HGB. Dalam Pasal 40 UUPA dan Pasal 35 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 telah ditentukan tujuh cara hapusnya HGB. Ketujuh cara hapusnya HGB tersebut meliputi:

- a. Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian dan perpanjangannya;
- b. Dibatalkan haknya oleh pejabat yang berwenang sebelum jangka waktunya berakhir karena:
 - 1) Tidak terpenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30, 31 dan 32 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996.
 - 2) Tidak terpenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian HGB atau pemegang hak dan pemegang hak milik atau perjanjian penggunaan hak pengelolaan atau;

- 3) Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.
- c. Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir.
 - d. Dicabut berdasarkan Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak atas Tanah dan Benda-benda yang ada di atasnya.
 - e. Ditelantarkan
 - f. Tanahnya musnah
 - g. Tidak lagi memenuhi syarat sebagai pemegang HGB.

Konsekuensi yuridis dari hapusnya HGB adalah sebagai berikut:

- a. Hapusnya HGB atas tanah negara

Hapusnya HGB atas tanah negara mengakibatkan tanahnya menjadi tanah negara. Apabila HGB hapus dan tidak diperpanjang atau diperbarui, bekas pemegang hak wajib membongkar bangunan-bangunan dan benda-benda yang ada di atasnya dan menyerahkan tanahnya kepada negara dalam keadaan kosong selambat-lambatnya satu tahun sejak hapusnya HGB

- b. Hapusnya HGB atas tanah hak pengelolaan mengakibatkan tanahnya kembali kedalam penguasaan pemegang hak pengelolaan.
- c. Hapusnya HGB atas tanah hak milik mengakibatkan tanahnya kembali kedalam penguasaan pemegang hak milik.

BAB III

METODE PENELITIAN

Penelitian merupakan suatu hal yang penting dan merupakan sarana yang sangat menunjang untuk menguatkan jawaban atas permasalahan yang timbul dalam penyusunan karya ilmiah. Untuk memperoleh hasil penelitian yang baik, diperlukan suatu metode yang memuat cara-cara mempelajari, menganalisa, mengarahkan dan mendalami suatu permasalahan. Tanpa metode seorang peneliti tidak mungkin mampu menemukan, merumuskan, menganalisa suatu masalah tertentu untuk mengungkapkan suatu kebenaran. Metode pada prinsipnya adalah memberikan pedoman tentang cara ilmuwan mempelajari, menganalisa serta memahami permasalahan yang dihadapinya.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

A. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan adalah metode pendekatan yuridis normatif.³⁵ Disebut sebagai metode pendekatan yuridis normatif karena penelitian ini mempergunakan data sekunder untuk menganalisa mengenai asas-asas hukum yang dipergunakan sebagai dasar dibuatnya perjanjian-perjanjian dalam pengalihan hak atas tanah objek hak tanggungan.

³⁵ Soemitro, Ronny Hanitjo, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1985, hal 11-34

Pendekatan ini bertujuan untuk melakukan penjelasan atas permasalahan yang diteliti dengan hasil penelitian yang diperoleh dalam hubungannya dengan aspek-aspek hukumnya.

B. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian dalam penyusunan tesis ini adalah penelitian yang bersifat deskriptif analitis, yaitu penelitian ini diharapkan mampu memberikan gambaran secara rinci, sistematis dan menyeluruh mengenai segala hal yang berhubungan dengan jenis-jenis perjanjian yang dipakai sebagai dasar hukum dalam pengalihan hak atas tanah objek Hak Tanggungan, melalui perangkat hukum yang berlaku.³⁶

C. Metode Pengumpulan Bahan Hukum dan Data

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah menggunakan penelitian kepustakaan (*library research*) untuk memperoleh data sekunder yaitu data yang diperoleh dari bahan pustaka. Untuk menunjang data sekunder dilakukan wawancara (*interview research*) kepada para ahli hukum.

Data yang diperlukan untuk penulisan tesis ini diperoleh melalui kepustakaan dan lapangan.

1. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Penelitian kepustakaan dilakukan untuk memperoleh data sekunder yang meliputi:

a. Bahan Hukum Primer yang terdiri dari:

1) UUD 1945

³⁶ M Lexy J, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya, Bandung, 1991, hal 198.

- 2) Berbagai peraturan perundang-undangan yang menyangkut hukum jaminan
- 3) Berbagai peraturan yang menyangkut mengenai tanah
- 4) Peraturan-peraturan lain yang berkaitan dengan hak tanggungan sebagai lembaga jaminan atas tanah.

b. Bahan Hukum Sekunder yang terdiri dari:

- 1) Kepustakaan yang berkaitan dengan masalah penelitian
- 2) Hasil penelitian hukum yang berkaitan dengan permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini.
- 3) Akta-akta notaris.

c. Bahan Hukum Tersier yang terdiri dari:

Kamus, ensiklopedia dan bahan-bahan yang dapat memberikan petunjuk atau penjelasan terhadap bahan-bahan hukum primer dan sekunder yang berkaitan dengan permasalahan yang dikaji.

2. Wawancara (*interview research*) dan observasi (*participant observation*)

Untuk memperkuat data dalam penelitian ini maka dilakukan

- a. Wawancara berstruktur, yang dipergunakan untuk memperoleh data primer. Wawancara dilakukan kepada para praktisi yang berkompeten dalam pembuatan perjanjian pengalihan hak atas tanah HGB yang dibebani hak tanggungan.
- b. Observasi, dipergunakan untuk memperoleh gambaran dan pemahaman yang lebih luas dari wawancara. Observasi ini dilakukan di kantor notaris, PPAT dan bank.

Sebagai subjek dalam penelitian ini ditentukan beberapa informan kunci, yang mempunyai keterlibatan secara langsung maupun tidak langsung dalam proses pembebanan hak tanggungan, antara lain:

- Notaris, yaitu pihak yang membuat perjanjian kredit dan perjanjian-perjanjian lain yang dikehendaki para pihak.
- PPAT, yaitu pihak yang membuat APHT.

D. Metode Analisis Data

Perolehan data yang berasal dari data sekunder, baik bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder, dianalisa dengan metode analisis kualitatif. Analisis kualitatif adalah tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analitis, yaitu apa yang dinyatakan responden secara lisan atau tulisan dan juga perilaku nyata yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.

Peneliti melakukan observasi, mempelajari pernyataan narasumber terhadap jenis-jenis perjanjian yang dipakai sebagai dasar hukum dalam pengalihan hak atas tanah Hak Guna Bangunan objek Hak Tanggungan dan perlu atau tidaknya dibuat APHT baru untuk sisa obyek hak tanggungan yang sudah dipisah, dan menganalisisnya berdasarkan dasar hukum. Tujuan analisis ini adalah untuk mendapatkan pandangan-pandangan baru yang selanjutnya diharapkan mampu memberikan solusi baru terhadap masalah yang mungkin timbul dalam praktek.

BAB IV

PEMBAHASAN

A. Diperbolehkan atau Tidaknya Obyek Hak Tanggungan Dipindahtangankan

Menurut Nisa Rachmasari³⁷, penjualan sebagian tanah Hak Guna Bangunan (HGB) obyek hak tanggungan tidak dapat dilaksanakan jika sebelumnya tidak diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Biasanya para pihak telah mengadakan kesepakatan terlebih dahulu sebelum melakukan pembebanan hak tanggungan. Kesepakatan tersebutlah yang kemudian dijadikan dasar dalam pengisian APHT.

Apabila para pihak tidak mencantumkan kesepakatan untuk menjual sebagian obyek hak tanggungan dalam APHT maka akan mempersulit para pihak dalam melakukan pengalihan sebagian HGB obyek hak tanggungan. Hal ini tidak hanya berlaku pada HGB tetapi juga pada hak atas tanah lainnya. Pihak yang biasanya menggunakan janji-janji ini adalah pengembang (*developer*) atau debitur yang tanah obyek hak tanggungannya terdiri dari beberapa hak.

Sesendapat dengan pernyataan Nisa Rachmasari, Suyanto³⁸ menyatakan bahwa obyek hak tanggungan tidak dapat dipindahtangankan sebagian jika tidak diperjanjikan sebelumnya dalam APHT. Terutama apabila obyek hak tanggungan

³⁷ Nisa Rachmasari, *Wawancara Pribadi*, Kantor Notaris&PPAT Nisa Rachmasari, S.H.,MKn, (Semarang: 9 Mei 2007)

³⁸ ³⁸ Suyanto, *Wawancara Pribadi*, Kantor Notaris&PPAT Suyanto, S.H., (Semarang: 10 Mei 2007)

tersebut tidak digunakan untuk melunasi seluruh jumlah hutang. Hal ini jelas dapat merugikan kreditur.

Sedangkan menurut H. Soepirman Soetarman³⁹, harus dilihat dahulu jenis tanah obyek hak tanggungan tersebut. Jika jenis tanah tersebut adalah tanah perumahan maka maka penjualan sebagian atas HGB obyek hak tanggungan bisa dilaksanakan. Hal ini disebabkan karena peraturan perundangan sudah mengaturnya. Sedangkan jika jenis tanah tersebut bukan tanah perumahan maka harus dilakukan langkah yang berbeda dengan tanah perumahan. Perlakuan khusus juga harus diberikan terhadap tanah persawahan karena tanah persawahan tidak bisa dilakukan pemecahan atau pemisahan jika luasnya kurang dari dua hektar.

Menurut B.I.P. Suhendro, peraturan perundang-undangan memungkinkan adanya penjualan sebagian tanah yang dibebani oleh hak tanggungan, bahkan dalam APHT pun terdapat klausul yang memperbolehkan penjualan sebagian tanah yang dibebani hak tanggungan tersebut. Biasanya yang terjadi di dalam praktek, penjualan sebagian obyek hak tanggungan terjadi apabila tanah tersebut terdiri dari beberapa hak atau sudah diperjanjikan sebelumnya dalam APHT. Penjualan sebagian obyek hak tanggungan yang tidak terdiri atas beberapa hak atau tidak diperjanjikan sebelumnya dalam APHT belum pernah ditanganinya. Meskipun begitu B.I.P. Suhendro memberikan pendapatnya berdasarkan hukum. Menurut APHT telah memberikan ijin adanya pemecahan atas tanah setelah tanah tersebut dibebani dengan hak tanggungan. Hal ini tercantum dalam Pasal 2 poin ke 2 yang menyatakan bahwa:

³⁹ H. Soepirman Soetarman, *Wawancara Pribadi*, Wreda Notaris, (Semarang: 12 Mei 2007)

" Dalam hal Obyek Hak Tanggungan kemudian dipecah sehingga Hak Tanggungan membebani beberapa hak atas tanah, Debitor dapat melakukan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah tersebut, yang dibebaskan dari Hak Tanggungan, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa Obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi. Nilai masing-masing hak atas tanah tersebut akan ditentukan berdasarkan kesepakatan antara Pihak Pertama dengan Pihak Kedua."

Subiyanto Putro⁴⁰ berpendapat bahwa obyek hak tanggungan dapat dipindahtangankan. Subiyanto Putro mengatakan, pada awalnya Kantor Pertanahan tidak memperbolehkan pemindahtanganan sebagian obyek hak tanggungan. Alasan yang dikemukakan oleh Kantor Pertanahan sama dengan alasan yang dikemukakan oleh Nisa Rachmasari dan Suyanto, namun kemudian Kantor Pertanahan dapat menerima alasan yang dikemukakan oleh Subiyanto Putro. Dasar hukum yang digunakan untuk melakukan penjualan sebagian obyek hak tanggungan tanpa diperjanjikan sebelumnya dalam APHT adalah ayat 2 poin ke 2 APHT yang juga dinyatakan oleh B.I.P. Suhendro. Selain itu Subiyanto Putro juga menyatakan bahwa Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT) tidak melarang adanya pemindahtanganan obyek hak tanggungan. Pasal yang menunjukkan bahwa obyek hak tanggungan itu dapat dipindahtangankan adalah Pasal 7 UUHT. Pasal 7 UUHT sering disebut *droit de suite* atau *zaaksevolg*. Pasal 7 UUHT menyatakan bahwa

⁴⁰ Subiyanto Putro, Wawancara Pribadi, Kantor Notaris&PPAT Subiyanto Putro, S.H. (Semarang, 23 Juni 2007)

hak tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapa pun obyek tersebut berada. Pasal ini menunjukkan bahwa obyek hak tanggungan dapat berpindahtangan dan menjadi milik pihak lain.

Subiyanto Putro menambahkan, jika kepentingan para pihak menentukan lain maka ketentuan-ketentuan dalam UUHT sifatnya hanya mengatur saja. Termasuk ketentuan Pasal 2 UUHT mengenai asas tidak dapat dibagi-bagi. Pasal tersebut menyatakan bahwa hak tanggungan sifatnya tidak dapat dibagi-bagi kecuali diperjanjikan dalam APHT. Menurut Subiyanto Putro, apabila para pihak telah sepakat maka hukum sifatnya hanya mengatur saja. Hal terpenting adalah kesepakatan guna mengakomodasi kepentingan masing-masing pihak.

Penulis sepakat dengan pendapat yang dinyatakan oleh B.I.P. Suhendro dan Subiyanto Putro. Tanah obyek hak tanggungan dapat dipindahtangankan, meskipun sebelumnya tidak diperjanjikan dalam APHT. Hal ini didasarkan pada hukum perdata yang menjunjung tinggi hak para pihak sebagai subyek hukum. Fungsi UUHT dalam hal ini adalah sebagai hukum pelengkap atau hukum yang mengatur saja (*aanvullendrecht*), sifatnya tidak memaksa. UUHT hanya mengikat jika dan sepanjang para pihak tidak menentukan peraturan yang lain dengan perjanjian. UUHT hanya bermaksud mengisi kekosongan hukum yang dibuat oleh para pihak.

B. Langkah-langkah Pengalihan Hak Guna Bangunan Obyek Hak Tanggungan

Seperti sudah dinyatakan dalam poin A, Nisa Rachmasari menyatakan bahwa penjualan sebagian tanah Hak Guna Bangunan (HGB) obyek hak tanggungan tidak dapat dilaksanakan jika sebelumnya tidak diperjanjikan dalam APHT. Menurut

Nisa Rachmasari⁴¹, jika memang para pihak menghendaki untuk menjual sebagian tanah obyek hak tanggungan yang sebelumnya tidak diperjanjikan dalam APHT, maka pemegang hak tanggungan harus memberikan pernyataan tertulis untuk menghapus seluruh obyek hak tanggungan dari beban hak tanggungan terlebih dahulu. Pernyataan tertulis dari kreditur digunakan sebagai dasar bagi Kantor Pertanahan untuk melakukan roya hak tanggungan. Setelah dilakukan roya hak tanggungan, dibuat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) untuk menjamin kreditur. Nisa Rachmasari menambahkan bahwa sebenarnya SKMHT ini tidak cukup kuat untuk melindungi kreditur. Dikhawatirkan muncul kreditur lain setelah dilakukan roya hak tanggungan atas seluruh tanah HGB obyek hak tanggungan. Langkah selanjutnya adalah melakukan pemecahan atau pemisahan tanah HGB yang sudah dihapuskan dari beban hak tanggungan. Setelah dilakukan pemecahan atau pemisahan, sebagian tanah yang sudah disepakati bersama antara pihak kreditur, debitur dan pembeli, dijual kepada pembeli. Sedangkan tanah HGB yang sudah disepakati oleh pihak kreditur dan debitur, dibebani lagi dengan hak tanggungan dan dibuatkan APHT. Nisa Rachmasari menyatakan bahwa langkah ini tidak mungkin dilaksanakan dalam praktek karena sangat merugikan kreditur. Setelah dilakukan roya, kedudukan kreditur sebagai pemegang hak tanggungan sangat lemah.

Suyanto⁴² menyatakan bahwa penjualan sebagian tanah HGB yang dibebani hak tanggungan hanya bisa dilakukan jika penjualan sebagian tanah tersebut dapat langsung melunasi hutang. Sehingga tidak ada langkah yang bisa ditempuh untuk

⁴¹ Nisa Rachmasari, *Wawancara Pribadi*, Kantor Notaris & PPAT Nisa Rachmasari, S.H., MKn, (Semarang: 9 Mei 2007)

⁴² Suyanto, *Wawancara Pribadi*, Kantor Notaris & PPAT Suyanto, S.H., (Semarang: 10 Mei 2007)

menjual sebagian tanah HGB obyek hak tanggungan guna melunasi sebagian hutang. Tidak ada perbedaan antara HGB atau hak atas tanah lainnya. Jika penjualan atas tanah HGB obyek hak tanggungan tersebut digunakan untuk melunasi seluruh hutang maka langkah yang ditempuh adalah dengan cara dibuat pengikatan jual beli antara pembeli dengan debitur dengan persetujuan dari kreditur. Uang hasil penjualan sebagian tanah ini digunakan untuk pelunasan hutang debitur kepada kreditur. Apabila debitur menyatakan bahwa penjualan sebagian tanah HGB yang dibebani hak tanggungan tersebut tidak dimaksudkan untuk melunasi seluruh sisa hutang, menurut Suyanto, tidak ada perjanjian yang bisa dijadikan dasar hukum untuk melindungi kepentingan kreditur. Berdasarkan praktek di lapangan, kreditur tidak akan mau. Kreditur tentu lebih senang jika jaminan hutangnya bernilai jauh lebih tinggi dari piutang yang diberikan. Menurutnya tidak ada perjanjian yang bisa dibuat untuk melindungi kepentingan kreditur. SKMHT tidak dapat digunakan untuk menjamin kepentingan kreditur. Jangankan SKMHT, APHT saja tidak akan mampu melindungi kedudukan kreditur sebagai kreditur *preferent* bila belum didaftarkan ke kantor pertanahan. Perlu diingat, lahirnya hak tanggungan yang memberikan kedudukan *preferent* kepada kreditur lahir pada hari ke tujuh setelah warkah diterima secara lengkap oleh kantor pertanahan. Sehingga menurutnya, tidak ada perjanjian yang bisa digunakan sebagai dasar hukum dalam pengalihan HGB obyek hak tanggungan. Risikonya terlalu besar, terutama jika pada masa setelah royat muncul kreditur lain.

Sedangkan menurut B.I.P. Suhendro⁴³, langkah-langkah yang harus ditempuh apabila tidak diperjanjikan sebelumnya dalam APHT adalah sebagai berikut:

1. dibuat SKMHT, gunanya adalah memberikan hak kepada kreditur untuk membebani tanah tersebut dengan hak tanggungan.
2. dibuat pengantar roya atas seluruh obyek hak tanggungan
3. Roya hak tanggungan atas tanah.
4. Dilakukan pemecahan
5. Dibuat akta jual beli. Hasil penjualan tersebut dipergunakan untuk membayar angsuran kepada kreditur.
6. Dibuat APHT baru atas bidang tanah hasil pemecahan

Hanya saja, pelaksanaan langkah ini sangat sulit dilakukan. Dikhawatirkan muncul debitur baru setelah pelaksanaan roya dan saat menunggu sertifikat hasil pemecahan.

Menurut H. Soepirman Soetarman⁴⁴, langkah-langkah yang ditempuh untuk menjual sebagian tanah HGB yang dibebani hak tanggungan adalah sebagai berikut:

1. Dibuat perjanjian penanggungan atau *borghtoch*
Perjanjian ini dibuat untuk menjamin kedudukan kreditur yang lemah setelah dilakukan tahap kedua
2. Roya atas seluruh tanah obyek hak tanggungan
3. Dilakukan pemecahan atau pemisahan atas bidang tanah yang disepakati para pihak.

⁴³ B.I.P. Suhendro, *Wawancara Pribadi*, Kantor Notaris & PPAT B.I.P. Suhendro, S.H. (Semarang, 10 Mei 2007)

⁴⁴ H. Soepirman Soetarman, *Wawancara Pribadi*, Wreda Notaris, (Semarang: 12 Mei 2007)

4. Proses jual beli dan balik nama atas tanah hasil pemisahan atau pemecahan kepada pembeli. Uang hasil penjualan digunakan untuk membayar angsuran debitur kepada kreditur.
5. Dibuat APHT baru peringkat pertama.

Langkah-langkah menurut H. Soepirman Soetarman ini sedikit berbeda dengan langkah-langkah yang diberikan oleh Notaris-PPAT sebelumnya. Perbedaannya terletak pada dibuatnya jaminan penanggungan. Persamaannya terletak pada pelaksanaan royalti hak tanggungan atas seluruh obyek hak tanggungan. Menurut penulis, pentingnya royalti atas seluruh obyek hak tanggungan disebabkan adanya persamaan pendapat mengenai akibat dari pemecahan dan pemisahan sebagaimana pendapat Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja.

Menurut Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja⁴⁵, akibat dari bidang tanah:

1. dipisah. Dengan dipisah di sini, dimaksudkan dilahirkan hak atas tanah baru di samping hak atas tanah sebelumnya yang telah ada. Status tanah yang baru sama dengan status hak atas tanah sebelum pemisahan dilakukan.
2. dipecah. Berbeda dari pemisahan, pemecahan melahirkan hak atas tanah baru secara keseluruhan, dengan hapusnya hak atas tanah sebelumnya. Status dari seluruh hak atas tanah yang baru ini adalah sama dengan status hak atas tanah sebelum pemecahan dilakukan, yang selanjutnya hapus demi hukum tersebut.

Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja menyimpulkan bahwa dengan dipisah atau dipecah, Hak Tanggungan yang telah dibebankan dapat menjadi hapus demi hukum. Satu-satunya kegiatan atau perbuatan hukum yang tidak menyebabkan

⁴⁵ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Tanggungan*, Prenada Media Group, Jakarta, 2005, hal 213.

hapusnya hak atas tanah sebelumnya adalah pemisahan hak atas tanah. Meskipun demikian, pemisahan menyebabkan luas tanah dalam sertifikat menjadi berkurang. Oleh karena itu agar Hak Tanggungan tetap dapat dijadikan sebagai jaminan kebendaan atas bidang-bidang tanah tersebut, perlu dibuatkan lagi APHT baru, dan selanjutnya didaftarkan hingga dikeluarkan Sertifikat Hak Tanggungan yang baru.

Prof. Boedi Harsono⁴⁶ pun berpendapat bahwa tanah hasil pemecahan dan menimbulkan status hukum yang sama dengan status hukum bidang tanah semula. Walaupun status hukumnya sama, kalau satuan-satuan bidang tanah hasil pemecahan itu masing-masing diberi nomor baru, menurut hukum masing-masing merupakan hak baru, bukan pecahan dari hak yang lama. Akibat dengan diberikannya nomor baru adalah hak yang semula menjadi hapus. Dengan hapusnya hak tersebut, menjadi hapus juga karena hukum hak tanggungan dan beban-beban lain yang membebaninya.

Jika mendasarkan pemahaman pada timbulnya hak baru setelah pemisahan atau pemecahan maka langkah-langkah yang ditempuh berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah sebagai berikut:

1. Pemecahan

⁴⁶ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Penerbit Djambatan, Jakarta, 2005, hal 526.

- a. Dibuat persetujuan tertulis untuk dilaksanakan pemecahan dari pemegang hak tanggungan. Dasar hukumnya adalah ketentuan Pasal 48 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Bunyi dari Pasal 48 ayat (3) adalah sebagai berikut:

" Jika hak atas tanah yang bersangkutan dibebani hak tanggungan, dan atau beban-beban lain yang terdaftar, pemecahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) baru boleh dilaksanakan setelah diperoleh persetujuan tertulis dari pemegang hak tanggungan atau pihak lain yang berwenang menyetujui penghapusan beban yang bersangkutan."

- b. Pemecahan sebagian obyek hak tanggungan dilakukan sebelum dilakukannya roya atas sebagian tanah yang dibebani oleh Hak Tanggungan. Hal ini dilaksanakan berdasarkan ketentuan Pasal 124 ayat (4) Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, yang berbunyi:

(1) Pendaftaran hapusnya Hak Tanggungan atas sebagian dari obyek Hak Tanggungan yang tidak merupakan suatu hak atas tanah yang terdaftar tersendiri karena merupakan bagian dari hak atas tanah yang lebih besar dilakukan setelah dilakukan pemecahan atau pemisahan bidang tanah sebagaimana dimaksud Pasal 133 dan 134.

Akibat dari pemecahan ini:

- (1) Berdasar Pasal 48 ayat (1), akibat pemecahan satu bidang tanah yang sudah didaftar dapat secara sempurna menjadi bagian yang masing-masing merupakan satuan bidang baru dengan status hukum yang sama

dengan bidang tanah semula. Bila bidang tanah sebelumnya adalah HGB maka status tanah hasil pemecahan tersebut juga HGB, begitu juga sisa jangka waktunya.

- (2) Berdasarkan Pasal 133 ayat (3), status hukum bidang-bidang tanah hasil pemecahan adalah sama dengan status bidang tanah semula, dan untuk pendaftarannya masing-masing diberi nomor hak baru dan dibuatkan surat ukur, buku tanah dan sertifikat baru, sebagai pengganti nomor hak, surat ukur, buku tanah dan sertifikat asalnya.

Sebenarnya , seperti telah disebutkan di atas mengenai Penjelasan Pasal 48 ayat (3), beban yang bersangkutan tidak selalu dihapus. Dalam hal hak tersebut dibebani hak tanggungan, hak tanggungan yang bersangkutan tetap membebani bidang-bidang hasil pemecahan itu. Namun penjelasan Pasal 48 ayat (3) ini tidak dapat berlaku apabila pemecahannya menimbulkan satuan-satuan dengan hak-hak baru. Mengingat UUHT telah menyatakan dalam Pasal 18 ayat (1)d UUHT bahwa hak tanggungan hapus karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan.

Sehingga berdasarkan Peraturan Perundang-undangan, penjualan sebagian tanah HGB obyek hak tanggungan harus dilakukan dengan melakukan roya atas seluruh obyek hak tanggungan terlebih dahulu. Tentu saja roya atas beban hak tanggungan harus dengan seizin kreditur pemegang hak tanggungan.

2. Pemisahan

- a. Dibuat persetujuan tertulis untuk dilaksanakan pemisahan dari pemegang hak tanggungan. Dasar hukumnya adalah ketentuan Pasal 49 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang berbunyi:

(3) Terhadap pemisahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 ayat (3) dan ayat (4).

- b. Pemisahan sebagian obyek hak tanggungan dilakukan sebelum dilakukannya roya atas sebagian tanah yang dibebani oleh Hak Tanggungan. Hal ini dilaksanakan berdasarkan ketentuan Pasal 124 ayat (4) Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, yang berbunyi:

(1) Pendaftaran hapusnya Hak Tanggungan atas sebagian dari obyek Hak Tanggungan yang tidak merupakan suatu hak atas tanah yang terdaftar tersendiri karena merupakan bagian dari hak atas tanah yang lebih besar dilakukan setelah dilakukan pemecahan atau pemisahan bidang tanah sebagaimana dimaksud Pasal 133 dan 134.

Akibat dari pemisahan ini:

- 1) Berdasarkan penjelasan Pasal 49 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 bidang tanah induk masih ada dan tidak berubah identitasnya kecuali luas dan batas serta lahirnya satu bidang baru. Sertifikat yang lama tetap berlaku untuk bidang tanah semula setelah dikurangi bidang tanah yang dipisahkan dan pada nomor surat ukur dan nomor haknya ditambahkan kata "sis" dengan tinta merah,

sedangkan angka luas tanahnya dikurangi dengan luas bidang tanah yang dipisahkan.

2) Berdasarkan Penjelasan Pasal 48 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, akibat dari pemisahan ini adalah hak tanggungan yang membebani tanah obyek hak tanggungan tetap membebani bidang-bidang tanah hasil pemisahan. Sehingga Pasal 134 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 pun mengatur mengenai perlunya pencatatan adanya Hak Tanggungan dan beban lain yang ada pada buku tanah induk dicantumkan pada buku tanah dan sertifikat tanah yang dipisahkan. Berkaitan dengan masalah pemecahan dan termasuk juga pemisahan tanah yang dibebani hak tanggungan, Prof. Boedi Harsono⁴⁷ mengatakan bahwa pada buku tanah serta sertifikat Hak Tanggungan yang bersangkutan pun dibubuhkan catatan bahwa satuan-satuan itu merupakan hasil pemecahan dari satuan induknya.

c. Roya atas tanah bidang baru berdasarkan akta otentik atau surat pernyataan di bawah tangan yang mencantumkan secara jelas bagian dari obyek hak tanggungan yang dibebaskan dari beban hak tanggungan. Dasar hukum pelaksanaan roya hak tanggungan ini adalah Ketentuan Pasal 124 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, yang berbunyi:

⁴⁷ Ibid, hal 528.

(1) Pendaftaran hapusnya Hak Tanggungan atas sebagian obyek Hak Tanggungan dapat dilakukan berdasarkan pelunasan sebagian utang yang dijamin, dengan ketentuan bahwa:

- 1) Obyek Hak Tanggungan terdiri dari beberapa hak*
- 2) Kemungkinan hapusnya sebagian Hak Tanggungan karena pelunasan sebagian utang tersebut diperjanjikan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan.*

(2) Pendaftaran hapusnya Hak Tanggungan atas sebagian obyek Hak Tanggungan juga dapat dilakukan walaupun tidak memenuhi ketentuan ayat (1) berdasarkan pelepasan Hak Tanggungan atas sebagian obyek Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan yang dituangkan dalam akta otentik atau surat pernyataan di bawah tangan dengan mencantumkan secara jelas bagian dari obyek Hak Tanggungan yang dibebaskan dari beban Hak Tanggungan.

- d. Dibuat akta jual beli atas sebagian bidang tanah hasil pemisahan yang telah diroya. Hasil penjualan atas bidang tanah tersebut dijual kepada pembeli guna pembayaran angsuran kepada kreditur.

Menurut Subiyanto Putro, pemecahan dan pemisahan tidak menimbulkan hapusnya hak atas tanah. Pemahamannya tidak boleh seperti itu, hak atas tanah tetap sama. Hak atas tanah tidak berubah karena tanah tersebut tidak kemudian berubah menjadi tanah negara.

Pendapat Subiyanto Putro didukung dengan Penjelasan Pasal 48 ayat 3 Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi:

"Pemecahan bidang tanah tidak boleh merugikan kepentingan kreditor yang mempunyai hak tanggungan atas tanah yang bersangkutan. Oleh karena itu pemecahan tanah itu hanya boleh dilakukan setelah diperoleh persetujuan tertulis dari kreditor atau pihak lain yang berwenang menyetujui penghapusan beban lain yang bersangkutan.

Beban yang bersangkutan tidak selalu harus dihapus. Dalam hal hak tersebut dibebani hak tanggungan, hak tanggungan yang bersangkutan tetap membebani bidang-bidang hasil pemecahan itu."

Jadi, perbedaan pengertian atas akibat dari pemecahan dan pemisahanlah yang menimbulkan perbedaan langkah-langkah pengalihan Hak Guna Bangunan obyek Hak Tanggungan.

Di dalam praktek di lapangan, Subiyanto Putro⁴⁸ menempuh langkah-langkah sebagai berikut:

1. dibuat surat pernyataan sepihak dari debitur khususnya pemilik tanah obyek hak tanggungan. Surat pernyataan tersebut berisi pernyataan untuk menjual sebagian tanah HGB obyek hak tanggungan guna pembayaran angsuran kredit.
2. surat persetujuan dari kreditor untuk melakukan pemecahan atas bidang tanah obyek hak tanggungan

⁴⁸ Subiyanto Putro, Wawancara Pribadi, Kantor Notaris&PPAT Subiyanto Putro, S.H. (Semarang, 23 Juni 2007)

3. royas atas tanah hasil pecahan yang hendak dijual.
4. dilakukan jual beli atas tanah hasil pecahan yang telah dihapus beban hak tanggungannya.
5. hasil penjualan tanah hasil pecahan tersebut digunakan untuk membayar angsuran.

Penulis sependapat dengan langkah-langkah yang dikemukakan oleh Subiyanto Putro. Alasan yang pertama adalah baik pemecahan maupun pemisahan memang menimbulkan bidang baru, namun beban hak tanggungan masih tetap membebani bidang-bidang hasil pemecahan atau pemisahan itu. Tidak semata-mata dengan timbulnya bidang baru maka beban hak tanggungan menjadi hapus. Kedua, sifat *accessoir* pada hak tanggungan. Hak tanggungan terus melekat pada obyek hak tanggungan selama perjanjian pokoknya belum hapus.

Langkah yang perlu ditindaklanjuti setelah dilakukan pemecahan atau pemisahan adalah:

1. Pemindahan hak pada pembeli

Langkah yang digunakan untuk melakukan pemindahan hak pada pembeli adalah jual beli tanah hasil pemisahan. Jual beli dilakukan antara pemberi jaminan dan pembeli dengan sepengetahuan penerima jaminan.

2. Berkurangnya luas tanah bagi penjual

Langkah yang perlu dilakukan karena berkurangnya luas tanah bagi penjual adalah pada nomor surat ukur dan nomor haknya ditambahkan kata "sisas" dengan tinta merah, sedangkan angka luas tanahnya dikurangi dengan luas

bidang tanah yang dipisah atau dipecah. Sebagaimana telah disebutkan di atas di atur dalam Penjelasan Pasal 49 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

3. Berkurangnya luas tanah bagi pemegang hak tanggungan

Perlu dituliskan dalam Buku tanah dan sertifikat hak tanggungan bahwa masing-masing bidang tanah merupakan hasil pemisahan dari satuan induk.

C. Jenis-jenis Perjanjian sebagai Dasar Hukum dalam Pengalihan Hak Guna Bangunan Obyek Hak Tanggungan

Menurut Nisa Rachmasari⁴⁹ jenis perjanjian yang digunakan sebagai dasar hukum dalam pengalihan HGB obyek hak tanggungan adalah jenis perjanjian formil. Perjanjian formil yang digunakan berupa:

1. Perjanjian untuk membebani tanah dengan hak tanggungan setelah dilakukan roya. Perjanjian untuk membebani kembali tanah yang telah diroya ini dituangkan dalam dokumen berupa:

a. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT)

SKMHT merupakan dokumen yang berisikan perjanjian formil. Isinya perjanjian formil karena perjanjian ini oleh undang-undang diharuskan untuk dibuat dengan bentuk tertentu secara tertulis dengan akta yang dibuat oleh pejabat umum notaris atau PPAT berdasarkan kesepakatan para pihak. Isi SKMHT ditetapkan dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1996 dan sudah tersedia dalam bentuk formulir.

Hal-hal yang diperjanjikan di dalamnya adalah

⁴⁹ Nisa Rachmasari, *Wawancara Pribadi*, Kantor Notaris&PPAT Nisa Rachmasari, S.H.,MKn, (Semarang: 9 Mei 2007)

- 1) Pemberi kuasa memberikan kekuasaannya kepada penerima kuasa untuk membebaskan hak tanggungan, yang meliputi:
 - a) Kuasa untuk menghadap dimana perlu,
 - b) Memberikan keterangan-keterangan serta memperlihatkan dan menyerahkan surat-surat yang diminta,
 - c) Membuat atau minta dibuatkan serta menandatangani APHT serta surat-surat lain yang diperlukan,
 - d) Memilih domisili,
 - e) Memberi pernyataan bahwa obyek hak tanggungan benar milik pemberi kuasa, tidak tersangkut dalam sengketa, bebas dari sitaan dan dari beban-beban apapun,
 - f) Mendaftarkan hak tanggungan tersebut,
 - g) Memberikan dan menyetujui syarat-syarat atau aturan-aturan serta janji-janji yang disetujui oleh pemberi kuasa dalam APHT.
- 2) Janji tentang berlakunya SKMHT. Di dalam SKMHT diperjanjikan bahwa SKMHT tidak dapat ditarik kembali dan tidak berakhir karena sebab apapun, juga jika pemberi hak tanggungan meninggal dunia. Kuasa tersebut berakhir setelah dilaksanakan atau telah habis jangka waktunya. Jangka waktu berlakunya SKMHT untuk tanah yang bersertifikat adalah satu bulan sesudah diberikan, wajib diikuti dengan pembuatan APHT. Sedangkan jangka waktu SKMHT untuk tanah yang belum bersertifikat adalah tiga bulan setelah diberikan dan wajib sudah dibuat APHTnya.

b. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)

APHT juga merupakan dokumen yang berisikan perjanjian formil. Perjanjian ini oleh undang-undang diharuskan dibuat dalam bentuk tertulis dengan akta PPAT. Perjanjian yang dimuat dalam dokumen APHT adalah

- 1) Janji pemberi hak tanggungan untuk membebani tanahnya dengan hak tanggungan guna pelunasan utang. Di dalam APHT diperjanjikan secara jelas mengenai obyek hak tanggungan, nilai tanggungan dan utang yang dijamin.
- 2) Janji fakultatif yang diberikan oleh kedua belah pihak. Janji ini dapat dikurangi ataupun ditambah asalkan tidak bertentangan dengan ketentuan UUHT. Janji-janji tersebut dapat berupa:
 - a) Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek Hak Tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan.
 - b) Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang hak tanggungan.
 - c) Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi

letak obyek Hak Tanggungan apabila debitor sungguh-sungguh cidera janji.

- d) Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang.
- e) Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji.
- f) Janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan.
- g) Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan.
- h) Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum.

- i) Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika obyek Hak Tanggungan diasuransikan.
 - j) Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan.
 - k) Janji yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4).
- 3) Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji. Janji tersebut tidak berdiri sendiri, tetapi melengkapi dan karenanya harus dihubungkan dan merupakan satu kesatuan dengan ketentuan Pasal 6 UUHT, yang memberi hak kepada pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.
- c. Akta Jual Beli.

Perjanjian jual beli tanah merupakan bentuk perjanjian formil karena perjanjian tentang pelaksanaan jual beli ini wajib dibuat oleh PPAT dan dituangkan dalam Akta Jual Beli. Untuk kasus pengalihan tanah HGB atas obyek hak tanggungan ini, menurut Nisa Rachmasari, tidak ada bedanya dengan akta jual beli tanah lainnya. Hal ini disebabkan tanah sudah diroya seluruhnya sebelum dilakukan jual beli.

B.I.P. Suhendro⁵⁰ juga mempunyai pendapat yang sama dengan Nisa Rachmasari mengenai jenis-jenis perjanjian yang dibuat. Menurutnya tidak perlu dibuat jenis perjanjian lainnya, seperti misalnya perjanjian antara pembeli dan kreditur mengenai masalah pembayaran. Menurut B.I.P Suhendro perjanjian untuk melakukan pembayaran langsung ke rekening kreditur tidak perlu dilakukan. B.I.P Suhendro hanya menambahkan bahwa perlu dilakukan sedikit perubahan dalam penulisan APHT barunya setelah dilakukan roya seluruh obyek hak tanggungan.

Sedikit berbeda dari pendapat Nisa Rachmasari dan B.I.P. Suhendro, H. Soepirman Soetarman tidak menggunakan perjanjian formil yang dimuat dalam SKMHT untuk menjamin kedudukan kreditur. Janji dalam SKMHT hanya diperlukan dalam rangka membuat APHT baru dikemudian hari. Soepirman Soetarman menggunakan Perjanjian Penanggungan atau *Borghtoch* untuk menjamin kreditur. Perjanjian penanggungan yang digunakan Soepirman Soetarman dalam penyelesaian kasus serupa termasuk dalam perjanjian bernama yang diatur dalam Buku ke III KUHPerdara Bab XVII Pasal 1820 sampai dengan Pasal 1850 KUHPerdara. Berdasar Pasal 1820, perjanjian penanggungan adalah suatu perjanjian dengan mana seorang pihak ketiga, guna kepentingan si berpiutang, mengikatkan diri untuk memenuhi perikatannya si berutang, manakala orang ini sendiri tidak memenuhinya. Sehingga menurut Soepirman Soetarman, dibuatnya Perjanjian Penanggungan ini sudah cukup memberikan jaminan kepada kreditur

⁵⁰ B.I.P. Suhendro, *Wawancara Pribadi*, Kantor Notaris & PPAT B.I.P. Suhendro, S.H. (Semarang, 10 Mei 2007)

untuk pelunasan hutangnya setelah seluruh tanah diroya beban hak tanggungannya.⁵¹

Perjanjian penanggungan ini bukan merupakan jenis perjanjian formil karena tidak harus dibuat dengan bentuk tertentu secara tertulis dengan akta yang dibuat oleh pejabat umum notaris atau PPAT. Berdasar undang-undang, bentuk perjanjian penanggungan ini sifatnya bebas. Bebas maksudnya adalah bentuk perjanjian tersebut diserahkan kepada para pihak yang bersangkutan, baik dalam bentuk lisan, tertulis maupun dengan akta. Meskipun demikian, di dalam kasus ini perjanjian penanggungan perlu dibuat dalam bentuk tertulis. Dibuatnya perjanjian penanggungan dalam bentuk tertulis sangat penting guna pembuktian dikemudian hari.

Hal yang perlu diperjanjikan dalam perjanjian penanggungan ini adalah jumlah hutang dan berakhirnya perjanjian penanggungan. Jumlah hutang yang dimaksud adalah jumlah hutang yang sekarang ada atau pada suatu waktu akan terutang oleh debitur kepada kreditur karena sebab apapun juga, baik karena perjanjian, utang pokok, bunga dan biaya-biaya lainnya. Perlu diperjanjikan mengenai berakhirnya perjanjian penanggungan pada kasus pengalihan HGB obyek hak tanggungan ini. Berakhirnya adalah pada saat angsuran kredit dibayar oleh debitur dari hasil penjualan sebagian tanah hasil pemecahan atau pemisahan.

Berbeda dengan pendapat Notaris-PPAT di atas, Subiyanto Putro berpendapat bahwa tidak perlu dibuat perjanjian apapun juga. Menurut Subiyanto Putro, yang

⁵¹ H. Soepirman Soetarman, *Wawancara Pribadi*, Wreda Notaris, (Semarang: 12 Mei 2007)

perlu dibuat hanyalah persetujuan kreditur untuk melakukan pemecahan atau pemisahan. Pemecahan tersebut dimintakan atas sertifikat tanah dan sertifikat hak tanggungannya. Persetujuan tersebut oleh kreditur dinyatakan dalam surat pengantar pemecahan atau pemisahan yang harus memuat:

" Setuju dilakukan pemecahan menjadi ... bagian, masing-masing seluas ... dengan ketentuan Hak Tanggungan tetap melekat."

Selain persetujuan, yang perlu dibuat adalah pernyataan sepihak dari pemilik sertifikat dan atau debitur. Pernyataan tersebut berisi mengenai tujuan penjualan sebagian tanah hasil pemisahan, yaitu untuk membayar angsuran. Menurut Subiyanto Putro, jangan sampai penjualan sebagian tanah hasil pemisahan guna pembayaran angsuran dibuat dalam bentuk perjanjian, tetapi sebaiknya dibuat dalam bentuk Pernyataan Sepihak dari pemilik sertifikat.

Seperti telah disebutkan di atas, perbedaan ini timbul karena adanya perbedaan pendapat mengenai hak atas tanah yang ditimbulkan dari pemecahan dan pemisahan. Menurut Subiyanto Putro, kedudukan kreditur sudah aman. Pemecahan atau pemisahan tidak menyebabkan hapusnya beban hak tanggungan atas obyek hak tanggungan. Setelah pemecahan atau pemisahan, hak tanggungan tetap membebani bidang tanah hasil pemecahan atau pemisahan. Ditambahkannya lagi, tidak perlu dibuat perjanjian yang berfungsi untuk menjamin kreditur seperti perjanjian penanggungan.

Subiyanto Putro memang berpendapat tidak perlu dibuat perjanjian-perjanjian lain. Menurut penulis, yang dimaksud Subiyanto Putro adalah tidak perlu dibuat perjanjian dalam bentuk tertulis namun pasti terdapat suatu bentuk kesepakatan atau

perjanjian lisan antara para pihak. Perjanjian-perjanjian yang diperlukan sebagai pendukung untuk terlaksananya pengalihan HGB obyek hak tanggungan, yaitu:

1. Perjanjian Konsensual dan Perjanjian Tidak Bernama (*innominat*) berupa

- a. Perjanjian antara Kreditur dengan Pemberi Jaminan yang berisi kesepakatan menjual sebagian obyek hak tanggungan guna membayar angsuran kredit.

Perjanjian antara Pemberi Jaminan dengan Kreditur ini dikatakan sebagai perjanjian konsensual karena perjanjian ini didasarkan pada kesepakatan antara para pihak yang membuat perjanjian. Kesepakatan tersebut adalah kesepakatan untuk menjual sebagian HGB obyek hak tanggungan namun dengan syarat hasil penjualan tersebut diserahkan kepada kreditur guna pembayaran angsuran.

Dikatakan perjanjian tidak bernama karena perjanjian ini tidak diatur secara khusus dalam Buku III KUHPdata Bab V sampai dengan Bab XVIII. Perjanjian ini pun tidak mempunyai nama tertentu.

Jika melihat dari pembagian jenis perjanjian menurut Achmad Busro dan Abdulkadir Muhammad, perjanjian ini bahkan bisa dikategorikan sebagai perjanjian dengan alas hak yang membebani. Dikatakan sebagai perjanjian dengan alas hak yang membebani karena perjanjian ini dibuat dengan berdasar prestasi dan kontra prestasi. Disatu pihak Kreditur dibebani prestasi untuk memberi ijin menjual sebagian tanah HGB obyek hak tanggungan sedangkan dilain pihak Debitur diharuskan membayar angsuran dari hasil penjualan sebagian HGB obyek hak tanggungan tersebut.

- b. Perjanjian antara Kreditur dengan pembeli yang berisi kesepakatan agar pembeli membayarkan tanah hasil pemisahan dari tanah induk yang dibebani hak tanggungan langsung ke rekening kreditur.

Perjanjian ini merupakan jenis perjanjian konsensual karena mempunyai ciri-ciri seperti perjanjian di atas. Perjanjian ini mengandung kesepakatan antara para pihak untuk melakukan pembayaran langsung ke rekening kreditur. Perjanjian konsensual ini perlu dibuat demi keamanan kreditur.

Perjanjian ini juga dapat dikategorikan sebagai jenis perjanjian tidak bernama. Disebut demikian karena dasar hukum yang digunakan untuk membuat perjanjian ini adalah perjanjian pada umumnya yang diatur dalam Buku III KUHPerdata Bab I sampai dengan Bab IV.

- c. Perjanjian antara Kreditur dengan Pembeli dan Pemberi Jaminan

Perjanjian ini perlu dilaksanakan dalam rangka pengalihan HGB obyek hak tanggungan. Di dalam perjanjian ini, Kreditur menunjuk PPAT tertentu yang telah dipercaya oleh Kreditur. Agar pembeli dan pemberi jaminan setuju untuk mempercayakan pada PPAT yang ditunjuk, Kreditur menyerahkan surat persetujuan splitsing pada PPAT.

- d. Perjanjian antara Kreditur dengan PPAT

Perjanjian ini bisa terjadi pada saat terjadinya jual beli. Perjanjiannya berisi mengenai janji PPAT untuk mengurus pemecahan dan pemisahan, jual beli, dan menjamin pembayaran jual beli ke rekening kreditur.

- e. Perjanjian antara Pembeli dengan Pemberi Jaminan

Perjanjian antara pembeli dan pemberi jaminan juga perlu terjadi, yaitu perjanjian yang berisi kesepakatan untuk memproses jual beli pada PPAT tertentu.

f. Perjanjian antara Pemberi Hak Tanggungan dengan PPAT

Perjanjian konsensual dan *innominat* ini berisi kesepakatan antara Pemberi Hak Tanggungan dengan PPAT agar PPAT melakukan pemisahan.

g. Perjanjian antara Pembeli dengan PPAT

Perjanjian berisi kesepakatan antara Pembeli dan PPAT. Pembeli telah mempercayakan pengurusan jual beli kepada PPAT tertentu oleh karena itu PPAT tersebut harus melakukan pengurusan sampai terbitnya sertifikat.

2. Perjanjian Formil dan Bernama

a. Perjanjian antara Pemberi Hak Tanggungan dengan Pembeli untuk melakukan Pengikatan Jual Beli

Pengikatan jual beli dilakukan antara pemberi hak tanggungan dan pembeli dengan sepengetahuan kreditur. Pengikatan jual beli ini perlu dilakukan sebelum pelaksanaan roya dan pemisahan atas satuan bidang tanah. Tujuan dilakukan pengikatan jual beli ini adalah memperoleh kepastian adanya pembeli setelah dilakukan roya.

Dikatakan sebagai perjanjian formil karena perjanjian ini memerlukan kata sepakat tetapi undang-undang mengharuskan perjanjian tersebut dibuat dengan bentuk tertentu secara tertulis dengan akta yang dibuat oleh notaris.

- b. Perjanjian antara Pemberi Hak Tanggungan dengan pembeli yang dituangkan dalam Akta Jual Beli

Akta ini dibuat setelah tanah bidang baru muncul dan dihapuskan beban hak tanggungannya. Akta jual beli ini telah memindahkan hak atas tanah kepada pembeli.

Akta jual beli termasuk dalam jenis perjanjian formil karena perjanjian ini harus dibuat oleh PPAT. Undang-undang telah mengatur bahwa akta jual beli tanah harus dibuat oleh pejabat yang berwenang yaitu PPAT.

D. Kelemahan dan Kelebihan Jenis-Jenis Perjanjian yang Telah Dibuat

1. Kelemahan

Jenis perjanjian yang dibuat menurut Nisa Rachmasari dan B.I.P. Suhendro adalah jenis perjanjian formil. Perjanjian formil yang digunakan berupa:

- a. Perjanjian untuk membebani tanah dengan hak tanggungan kembali setelah dilakukan roya. Perjanjian ini dituangkan dalam dokumen SKMHT dan APHT
- b. Perjanjian jual beli yang dituangkan dalam Akta Jual Beli.

Jenis perjanjian yang dibuat menurut Nisa Rachmasari dan B.I.P. Suhendro di atas memiliki kelemahan. Menurut Nisa Rachmasari dan B.I.P. Suhendro, memang jenis perjanjian ini yang mungkin dibuat tetapi Nisa Rachmasari dan B.I.P. Suhendro menyatakan tidak akan mungkin membuatnya. Kelemahan dari jenis-jenis perjanjian di atas adalah merugikan kreditur. Hal ini disebabkan kedudukan kreditur berubah dari kreditur *preferent* menjadi kreditur *konkuren* setelah beban hak tanggungan dihapus atas tanah tersebut. Jenis-jenis perjanjian

menurut Nisa Rachmasari dan B.I.P Suhendro oleh mereka sendiripun dinyatakan tidak akan mampu melindungi kreditur sebagai kreditur yang diutamakan. Sedangkan Suyanto menyatakan bahwa dibuatnya perjanjian formil berupa SKMHT tidak akan mungkin dapat menjamin kedudukan kreditur. Menurutnya, jangankan SKMHT, APHT saja menurut Suyanto tidak akan mampu melindungi kreditur sebagai kreditur pemegang hak tanggungan.

Jenis perjanjian yang dibuat oleh H. Soepirman Soetarman⁵² adalah sama dengan jenis perjanjian formil menurut Nisa Rachmasari dan B.I.P. Suhendro, hanya saja perjanjian formil yang dimuat dalam dokumen SKMHT tidak digunakan oleh H. Soepirman Soetarman untuk menjamin kreditur. H. Soepirman Soetarman memakai perjanjian bernama berupa perjanjian penanggungan untuk menjamin kedudukan kreditur sebagai kreditur yang diutamakan. Kelemahan dari perjanjian ini adalah menghabiskan banyak waktu dan materi untuk melakukan roya atas seluruh beban hak tanggungan, pemecahan atau pemisahan, membebani tanah hasil pemecahan atau pemisahan dengan hak tanggungan lagi, dan menunggu proses jual beli.

Kelemahan dari tindakan yang dilakukan Subiyanto Putro dalam menyelesaikan kasus ini menurut para ahli adalah akibat yang ditimbulkan dari pemecahan dan pemisahan. Undang-undang tidak mengatur secara tegas mengenai akibat dari pemecahan dan pemisahan. Pengaturannya hanya dalam Peraturan Pemerintah dan Peraturan Menteri Negara Agraria. Akibatnya adalah menimbulkan keraguan dalam penerapannya. Namun kelemahan ini bisa diatasi dengan cara

⁵² H. Soepirman Soetarman, *Wawancara Pribadi*, Wreda Notaris, (Semarang: 12 Mei 2007)

mengedepankan sifat *accessoir* hak tanggungan dan mengutamakan kepentingan para pihak. Selama para pihak sepakat, maka peraturan perundang-undangan sifatnya hanya mengatur saja. Di dalam praktek, Subiyanto Putro menyatakan bahwa pemecahan tidak menimbulkan hak baru maka tidak ada masalah dari cara penyelesaian yang dilakukan oleh Subiyanto Putro.

2. Kelebihan

Kelebihan dari jenis perjanjian yang dibuat oleh Nisa Rachmasari dan B.I.P Suhendro adalah memberikan jaminan kepada pembeli bahwa tanah yang dijual sudah bebas dari beban hak tanggungan. Selain itu juga memberi kesempatan kepada debitur yang beritikad baik untuk tetap mempertahankan sebagian tanah yang dibebani oleh hak tanggungan.

Sedangkan kelebihan dari jenis-jenis perjanjian yang dibuat oleh H. Soepirman Soetarman adalah jenis-jenis perjanjian formil dan jenis perjanjian bernamanya mampu melindungi kepentingan seluruh pihak yang membuat perjanjian. Pihak kreditur dengan perjanjian bernama berupa perjanjian penanggungan tetap menjadi kreditur yang diutamakan. Pihak Debitur juga tetap diuntungkan karena keinginannya untuk menjual sebagian tanah yang dibebani hak tanggungan juga dapat terlaksana. Pembeli pun merasa yakin bahwa tanah yang dibelinya merupakan tanah yang bebas dari beban hak tanggungan.

Kelebihan dari tindakan yang dilakukan oleh Subiyanto Putro dan jenis perjanjian yang dibuat berdasarkan peraturan perundang-undangan adalah sangat menghemat waktu dan biaya. Hal ini disebabkan, beban hak tanggungan masih membebani tanah hasil pemisahan sehingga tidak perlu tanah hasil

pemisahan dibebani oleh hak tanggungan lagi. Otomatis, tidak perlu dibuat APHT baru.

E. Perlu Tidaknya Dibuat APHT baru

Nisa Rachmasari⁵³ menyatakan bahwa perlu dibuat APHT baru karena tanah sebelumnya sudah diroya. Royo hak tanggungan atas tanah menyebabkan tanah tersebut sudah tidak lagi dibebani oleh hak tanggungan. Sehingga APHT baru harus dibuat.

Senada dengan pernyataan Nisa Rachmasari, B.I.P. Suhendro⁵⁴ menyatakan bahwa APHT baru perlu dibuat. Namun diperlukan sedikit perubahan untuk pengisian APHT baru. Perubahan tersebut terletak pada tatacara pengisian nomor sertifikat di kolom isian APHT. Hal ini disebabkan sertifikat tanah hasil pemecahan masih dalam proses. Menurut B.I.P. Suhendro perubahannya adalah sebagai berikut:

Pada formulir APHT tertulis format dengan isian sebagai berikut:

- Hak Guna Bangunan Sertifikat Nomor:
 atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam
 Surat Ukur / Gambar Situasi tanggal
 Nomor
 seluas.....m² (.....meter persegi),
 dengan batas-batas :
 Utara : ...

⁵³ Nisa Rachmasari, *Wawancara Pribadi*, Kantor Notaris&PPAT Nisa Rachmasari, S.H.,MKn, (Semarang: 9 Mei 2007)

⁵⁴ B.I.P. Suhendro, *Wawancara Pribadi*, Kantor Notaris&PPAT B.I.P. Suhendro, S.H. (Semarang, 10 Mei 2007)

Timur : ...

Selatan : ...

Barat : ...

dari HGB / HM No... desa...

diuraikan dalam gambar situasi / surat ukur tanggal ... Nomor ...

terletak di :

Propinsi : ...

Kota : ...

Kecamatan : ...

Kelurahan : ...

yang oleh Pihak Pertama dinyatakan sebagai miliknya, selanjutnya alat bukti tersebut diserahkan kepada saya untuk keperluan pendaftaran tanahnya dan pendaftaran Hak Tanggungan tersebut di atas.

Menurut B.I.P. Suhendro perubahannya adalah sebagai berikut:

- Hak Guna Bangunan..... dengan nomor berapapun juga, seluas $\pm \dots m^2$ (.....meter persegi) diuraikan dalam Gambar Situasi / Surat Ukur tanggal no terletak di propinsi dengan batas-batas, di sebelah:

Utara : ...

Timur : ...

Selatan : ...

Barat : ...

Dari HGB / HM No..... desa.....

diuraikan dalam gambar situasi / surat ukur tanggal Nomor

terletak di:

Propinsi : ...

Kota : ...

Kecamatan : ...

Kelurahan : ...

Yang saat ini sedang dalam proses penyelesaian pemecahan sertifikatnya oleh pihak yang berwenang, dengan dianggap hutang telah lunas terlebih dahulu.

Menurut B.I.P. Suhendro⁵⁵, perubahan dalam tatacara pengisian formulir APHT ini tidak menyalahi aturan apapun. Ditambahkannya lagi, seorang notaris harus mampu mengisi formulir APHT ini sesuai dengan kebutuhan kasus yang dihadapi.

Meskipun memberikan masukan seperti di atas, B.I.P. Suhendro menyatakan bahwa APHT tetap tidak bisa menjamin kedudukan kreditur. Kedudukan kreditur tetap tidak pada posisi aman karena kedudukannya sudah berubah menjadi kreditur konkuren setelah dilakukan royalti hak tanggungan.

⁵⁵ B.I.P. Suhendro, *Wawancara Pribadi*, Kantor Notaris & PPAT B.I.P. Suhendro, S.H. (Semarang, 10 Mei 2007)

Sedangkan menurut Suyanto⁵⁶, tidak mungkin kasus ini diselesaikan dengan cara meroya seluruh bidang tanah yang dibebani hak tanggungan. Menurutnya risikonya terlalu besar, dikhawatirkan muncul kreditur lain pada masa setelah roya. Dibuatnya APHT baru tidak akan memecahkan masalah, karena kedudukan kreditur yang seharusnya sebagai kreditur *preferent* bisa berubah menjadi kreditur *konkuren* setelah dilakukan tindakan roya hak tanggungan.

Menurut H. Soepirman Soetarman⁵⁷, perlu dibuat APHT baru karena sebelumnya beban hak tanggungan atas tanah tersebut sudah dihapus. Sehingga, perlu dibuat APHT baru apabila kreditur tetap ingin piutangnya dijamin dengan hak tanggungan. Pendapat yang dikemukakan oleh H. Soepirman Soetarman ini sama dengan pendapat yang dikemukakan oleh Nisa Rachmasari.

Menurut Subiyanto Putro, tidak perlu dibuat APHT baru. Hal ini disebabkan beban hak tanggungan tetap membebani tanah tersebut. Roya hanya dilakukan terhadap bidang tanah baru hasil pemisahan dari bidang tanah induk atau hasil pemecahan yang akan dijual guna pembayaran angsuran. Akibatnya adalah tidak perlu dibuat APHT baru untuk obyek hak tanggungan tanah induk hasil pemisahan.

⁵⁶ Suyanto, *Wawancara Pribadi*, Kantor Notaris&PPAT Suyanto, S.H., (Semarang: 10 Mei 2007)

⁵⁷ H. Soepirman Soetarman, *Wawancara Pribadi*, Wreda Notaris, (Semarang: 12 Mei 2007)

BAB V

PENUTUP

A. Simpulan

1. Diperbolehkan atau Tidaknya Obyek Hak Tanggungan Dipindahtangankan

Sesuai dengan pendapat yang dinyatakan oleh B.I.P. Suhendro dan Subiyanto Putro, Tanah obyek hak tanggungan dapat dipindahtangankan, meskipun sebelumnya tidak diperjanjikan dalam APHT. Dasarnya adalah Pasal 2 poin ke 2 APHT yang menyatakan bahwa:

" Dalam hal Obyek Hak Tanggungan kemudian dipecah sehingga Hak Tanggungan membebani beberapa hak atas tanah, Debitor dapat melakukan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah tersebut, yang dibebaskan dari Hak Tanggungan, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa Obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi. Nilai masing-masing hak atas tanah tersebut akan ditentukan berdasarkan kesepakatan antara Pihak Pertama dengan Pihak Kedua."

Selain berdasarkan Pasal 2 poin ke 2 APHT, obyek hak tanggungan dapat dipindahtangankan karena didasarkan pada hukum perdata yang menjunjung tinggi hak para pihak sebagai subyek hukum. Fungsi UUHT dalam hal ini adalah sebagai hukum pelengkap atau hukum yang mengatur saja (*aanvullendrecht*), sifatnya tidak memaksa. UUHT hanya mengikat jika dan sepanjang para pihak tidak menentukan

peraturan yang lain dengan perjanjian. UUHT hanya bermaksud mengisi kekosongan hukum yang dibuat oleh para pihak.

2. Langkah-langkah Pengalihan Hak Guna Bangunan Obyek Hak Tanggungan

Langkah-langkah yang dapat ditempuh untuk mengalihkan sebagian HGB obyek hak tanggungan dengan cara pemisahan adalah

- a. dibuat surat pernyataan sepihak dari debitur khususnya pemilik tanah obyek hak tanggungan. Surat pernyataan tersebut berisi pernyataan untuk menjual sebagian tanah HGB obyek hak tanggungan guna pembayaran angsuran kredit.
- b. surat persetujuan dari kreditur untuk melakukan pemecahan atas bidang tanah obyek hak tanggungan
- c. royalti atas tanah hasil pecahan yang hendak dijual.
- d. dilakukan jual beli atas tanah hasil pecahan yang telah dihapus beban hak tanggungannya.
- e. hasil penjualan tanah hasil pecahan tersebut digunakan untuk membayar angsuran.

3. Jenis-jenis Perjanjian sebagai Dasar Hukum dalam Pengalihan Hak Guna Bangunan Obyek Hak Tanggungan

Perjanjian-perjanjian yang diperlukan sebagai pendukung untuk terlaksananya pengalihan HGB obyek hak tanggungan, yaitu:

- a. Perjanjian Konsensual dan Perjanjian Tidak Bernama (*innominat*) berupa

- 1) Perjanjian antara Kreditur dengan Pemberi Jaminan yang berisi kesepakatan menjual sebagian obyek hak tanggungan guna membayar angsuran kredit.
- 2) Perjanjian antara Kreditur dengan pembeli yang berisi kesepakatan agar pembeli membayarkan tanah hasil pemisahan dari tanah induk yang dibebani hak tanggungan langsung ke rekening kreditur.
- 3) Perjanjian antara Kreditur dengan Pembeli dan Pemberi Jaminan. Kreditur menunjuk PPAT tertentu yang telah dipercaya oleh Kreditur. Agar pembeli dan pemberi jaminan setuju untuk mempercayakan pada PPAT yang ditunjuk, Kreditur menyerahkan surat persetujuan splitsing pada PPAT.
- 4) Perjanjian antara Kreditur dengan PPAT. Perjanjiannya berisi mengenai janji PPAT untuk mengurus pemecahan dan pemisahan, jual beli, dan menjamin pembayaran jual beli ke rekening kreditur.
- 5) Perjanjian antara Pembeli dengan Pemberi Jaminan. Perjanjian yang berisi kesepakatan untuk memproses jual beli pada PPAT tertentu.
- 6) Perjanjian antara Pemberi Hak Tanggungan dengan PPAT. Berisi kesepakatan antara Pemberi Hak Tanggungan dengan PPAT agar PPAT melakukan pemisahan.
- 7) Perjanjian antara Pembeli dengan PPAT. Pembeli telah mempercayakan pengurusan jual beli kepada PPAT tertentu oleh karena itu PPAT tersebut harus melakukan pengurusan sampai terbitnya sertifikat.

b. Perjanjian Formil dan Bernama

- 1) Perjanjian antara Pemberi jaminan dan pembeli untuk melakukan Pengikatan Jual Beli
- 2) Perjanjian antara Pemberi Jaminan dan pembeli untuk melakukan jual beli tanah yang dituangkan dalam Akta Jual Beli

4. Kelemahan dan Kelebihan Jenis-Jenis Perjanjian yang Telah Dibuat

a. Kelemahan

Kelemahan dari perjanjian di atas adalah Undang-undang tidak mengatur secara tegas mengenai akibat dari pemecahan dan pemisahan. Pengaturannya hanya dalam Peraturan Pemerintah dan Peraturan Menteri Negara Agraria sehingga menimbulkan keragu-raguan dalam penerapannya. Namun kelemahan ini bisa diatasi dengan cara mengedepankan sifat aksesoir hak tanggungan dan mengutamakan kepentingan para pihak. Selama para pihak sepakat, maka peraturan perundang-undangan sifatnya hanya mengatur saja.

b. Kelebihan

Kelebihan dari perjanjian tersebut di atas dilindungi oleh hukum perdata yang menjunjung hak para pihak sebagai subyek hukum, kelebihan lainnya adalah perjanjian ini lebih efisien. Dikatakan efisien karena sangat menghemat waktu dan biaya.

5. Perlu Tidaknya Dibuat APHT baru

Tidak perlu dibuat APHT baru karena setelah pemecahan atau pemisahan beban hak tanggungan masih membebani masing-masing bidang tanah.

B. Saran

1. Agar pembuat peraturan melakukan revisi peraturan perundang-undangan. Hal ini perlu dilakukan supaya ketentuan-ketentuan dalam pasal, khususnya mengenai akibat pemecahan dan pemisahan atas tanah yang dibebani hak tanggungan, dapat diterjemahkan secara jelas oleh setiap orang yang membacanya. Sehingga tidak timbul pendapat yang berbeda mengenai akibat dari pemecahan dan pemisahan.
2. Agar Notaris dan PPAT meningkatkan pemahaman dan kreatifitasnya dalam pembuatan akta dengan berdasarkan hukum.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdulkadir Muhamad, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bhakti, Bandung, 1992.
- Andasasmita Komar, *Notaris II*, Sumur Bandung, 1983.
- Badruzaman Mariam Darus, *Perjanjian Kredit Bank*, 1989.
- Harsono Boedi, *Hukum Agraria Indonesia- Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2005.
- H.HS. Salim, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004.
- J M Lexy, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya, Bandung, 1991.
- Patrik Purwahid, *Dasar-dasar Hukum Perikatan (Perikatan yang Lahir dari Perjanjian dan dari UU)*, Mandar Maju, Bandung, 1994.
- Patrik Purwahid, *Hukum Perdata II Jilid I*, 1988.
- Patrik Purwahid dan Kashadi, *Hukum Jaminan edisi Revisi dengan UUHT, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro*, Semarang, 2005.
- Perangin Effendi, *Praktek Penggunaan Tanah sebagai Jaminan Kredit*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1995.
- Purwadi Ari, *Perjanjian Baku Sebagai Upaya Mengamankan Kredit Bank*, Hukum dan Pembangunan Nomor XXV Pebruari 1995, hal 57.
- Satrio J., *Perikatan pada Umumnya*, Alumni, Bandung 1993.
- Setiawan R, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung, 1979.

Soemitro Ronny Hanitijo, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1985.

Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, PT. Intermasa, Jakarta, 1987.

Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa, Jakarta, 1987.

Sutarno, SH, MM, *Aspek-aspek hukum Perkreditan pada Bank*, CV.Afabeta, Bandung, 2003.

Usman Rahmadi, *Aspek-aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2001.

UNDANG-UNDANG

- , Kitab Undang-undang Hukum Perdata
- , Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.
- , Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria.
- , Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah.
- , Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- , Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah